

# EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2016 für die Landeshauptstadt Erfurt

**Erfurt**



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung



Entwurf

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2016  
für die Landeshauptstadt Erfurt

Entwurf

## Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung .....	7
2	Methodik.....	9
2.1	Angebotsanalyse.....	9
2.2	Nachfrageanalyse .....	14
2.3	Städtebauliche Analyse .....	16
2.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur.....	18
3	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in der Landeshauptstadt Erfurt .....	19
3.1	Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung .....	19
3.2	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung .....	24
3.3	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung .....	26
3.4	Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung .....	31
3.5	Wirtschaftsfaktor Tourismus .....	33
3.6	Pendlerbeziehungen .....	35
3.7	Einzugsgebiet des Einzelhandels der Landeshauptstadt Erfurt.....	36
4	Einzelhandelssituation in der Landeshauptstadt Erfurt.....	38
4.1	Einzelhandelsangebot.....	38
4.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes .....	43
4.3	Großflächiger Einzelhandel.....	44
4.4	Leerstände.....	45
4.5	Grundversorgungssituation.....	47
4.6	Analyse der Nachfrageseite .....	56
4.7	Umsätze und Zentralität des Einzelhandels.....	56
5	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt .....	59
6	Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt .....	68
6.1	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt .....	68
6.2	Standortstruktur.....	71



<b>7</b>	<b>Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt .....</b>	<b>78</b>
<b>7.1</b>	<b>Definitionskriterien zentraler Versorgungsbereiche .....</b>	<b>78</b>
7.1.1	Nahversorgungszentren - Kriterien für die Einstufung .....	80
7.1.2	Festlegungen im Zentrenkonzept .....	82
<b>7.2</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche .....</b>	<b>84</b>
7.2.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01) .....	84
7.2.2	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee (02) .....	89
7.2.3	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz, Wohngebietszentrum (03) .....	92
7.2.4	Standortprofil: Center Kleiner Herrenberg (10) .....	94
7.2.5	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häßlerstraße (08) .....	96
7.2.6	Standortprofil: Löbervorstadt, Geibelstraße (09) .....	98
7.2.7	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt (04) .....	100
7.2.8	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz, Wohngebietszentrum (05) .....	102
7.2.9	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Rieth (06) .....	104
7.2.10	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg, Wohngebietszentrum (07) .....	106
<b>7.3</b>	<b>Sonderstandorte .....</b>	<b>108</b>
7.3.1	Standortprofil: Sonderstandort Globus I .....	109
7.3.2	Standortprofil: Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II) .....	110
7.3.3	Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum Leipziger Straße (Kaufland I) .....	111
7.3.4	Standortprofil: Sonderstandort Globus II .....	113
7.3.5	Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum Gothaer Straße .....	115
7.3.6	Standortprofil: Sonderstandort Thüringenpark .....	117
7.3.7	Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum T.E.C.) .....	119
<b>8</b>	<b>Fortschreibung der Erfurter Sortimentsliste .....</b>	<b>121</b>
<b>9</b>	<b>Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung .....</b>	<b>130</b>
<b>10</b>	<b>Standardisiertes Verfahren der Landeshauptstadt Erfurt .....</b>	<b>139</b>
<b>11</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>143</b>
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>145</b>
<b>A1: Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b>		<b>147</b>
<b>A2: Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen .....</b>		<b>153</b>



# 1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches vom Stadtrat in seiner Sitzung am 29.04.2009 einstimmig beschlossen wurde. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte – als städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Landeshauptstadt Erfurt als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben. Es erleichtert Stadtverwaltung und Politik frühzeitig, mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen und bildet somit eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.

Darüber hinaus zeigt das Konzept (insbesondere bauplanungsrechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Ein wesentlicher Baustein des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dazu wurde für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf Daten der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels im Dezember 2013 zurückgegriffen. Die Daten wurden teilweise, nach Angabe der Stadt Erfurt bzw. punktuelle eigene Nacherhebungen, hinsichtlich prägender Entwicklungen aktualisiert (Stand: Juni 2016).

Doch nicht nur die Erfurter Einzelhandelslandschaft hat sich verändert, sondern auch die allgemeinen Entwicklungen und Trends sowie nicht zuletzt auch die rechtlichen Rahmenbedingungen und auch die darauf reflektierende Rechtsprechung<sup>1</sup>. Folgende Aspekte sind in diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben:

- Die Bevölkerungsprognose 2040 zeigt, dass – im Gegensatz zu früheren Prognosen zum Bevölkerungsrückgang – deutliche Einwohnerzuwächse zu erwarten sind.
- Der Online- und Multi-Channel-Handel nimmt an Bedeutung weiter zu, was nicht ohne Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels bleibt.
- Die übergeordneten Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen (Beschluss der Planungsversammlung Nr. PLV 05/01/15 vom 18.03.2015), welche neben dem Regionalplan Mittelthüringen 2011 die fachliche Informations- und Bewertungsgrundlage für die Arbeit der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) und besonders für Stellungnahmen im Rahmen von Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren darstellen, bilden eine vertiefende Bewertungsgrundlage für Entscheidungen hinsichtlich bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungen.

Auf Basis der Aktualisierung soll die Untersuchung Strategien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bzw. letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als

<sup>1</sup> zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Erfurt, wie die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die Sicherung und Weiterentwicklung einer ausreichenden Grundversorgung mit einem funktionierenden Nahversorgungsnetz, aber auch die Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf bestehende Standorte zur Eindämmung einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme in Gewerbegebieten durch den Einzelhandel und die Vermeidung von zusätzlich durch Einzelhandel induzierten Verkehr, Bestandteil einer nachhaltigen Einzelhandelspolitik sein.

Vor allem ermöglicht die Fortschreibung des Konzepts der Landeshauptstadt Erfurt weiterhin, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit zukünftig z. B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung spielt.

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrage-seitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Erfurt.

Darauf aufbauend werden die im Jahr 2009 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Ziele, perspektivisches Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst.

Zu den wesentlichen Änderungen gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2008 gehören im Bereich der konzeptionellen Bausteine:

- Eine Reduzierung der Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche in den städtischen Siedlungsbereichen. Die Standorte Andreasvorstadt, Brühlervorstadt, Johannesvorstadt, Krämpfervorstadt, Ringelberg und Krämpfervorstadt, Thälmannstraße erfüllen nicht die (höchstrichterlich) formulierten Kriterien zur Ausweisung als zentrale Versorgungsbereich und werden innerhalb der Standortstruktur künftig als Nahversorgungsstandorte eingeordnet.
- Eine Überarbeitung der Standortstruktur unter der Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte.
- Eine Neufassung der Steuerungsgrundsätze mit Ergänzungen u.a. zu Regelungen zu Einzelhandelsagglomerationen sowie zum Bestandsschutz.
- Eine Aufnahme des standardisierten Verfahrens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

## 2 Methodik

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Erfurter Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Landeshauptstadt Erfurt gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Erfurt ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

### 2.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Dezember 2013 eine flächendeckende **Vollerhebung des Erfurter Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung / Befahrung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger, soweit möglich, lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe<sup>2</sup>. Im Rahmen der Vollerhebung wurden Adressen sowie die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten (vgl. Tabelle 1) aufgenommen. Weiterhin wurde eine (vgl. dazu Tabelle 2) Lagezuordnung vorgenommen. Im Laufe der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden wesentliche Veränderungen nach Angabe der Landeshauptstadt Erfurt im Datensatz berücksichtigt.

<sup>2</sup> Bei der Erfassung der Verkaufsflächen wird der jeweilige Einzelhandelsbetrieb begangen. Soweit zugelassen bzw. möglich wird die Verkaufsfläche, sortimentspezifisch, mit Lasererfassungsgeräten aufgenommen. Ist diese Methode nicht anwendbar wird die Verkaufsfläche entweder über das Auszählen von Deckenplatten oder Fliesen oder durch Abschreiten ermittelt. Diese Methode zur Erfassung der Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsflächen zu stadtplanerischen Zwecken wird auch von anderen Gutachterbüros bundesweit entsprechend angewandt.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebung der Verkaufsflächen einzelner Betriebe zu stadtplanerischen Zwecken nicht einen Genauigkeitsanspruch wie das differenzierte Aufmaß eines Architekten oder Vermessungsingenieurs aufweisen. Messungenauigkeiten können sich bei aller Sorgfalt dabei beispielsweise aufgrund der Möblierung bzw. der Regalsysteme in den Läden oder komplizierter Zuschnitte (Erker, Rundungen, verschiedene Ebenen, etc.) ergeben oder auch, wenn der Einsatz unserer Lasermessgeräte nicht möglich ist oder nicht gestattet wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die erhobenen Daten im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes, in aggregierter und gerundeter Form (etwa nach Warengruppen bzw. Gesamtstandorten, Gesamtstadt) analysiert, dargestellt und bewertet werden. Dabei ist i.d.R. für einzelne Betriebe eine Toleranzschwelle von +/- 10% anzunehmen, welche sich erfahrungsgemäß in den Summen deutlich relativiert.



Parallel zur Erörterung des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine flächendeckende Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels i.e.S. vorgesehen (Ende 2016/Anfang 2017). Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Datenlagen werden voraussichtlich jedoch keine grundsätzlichen Änderungen der derzeitigen konzeptionellen Aussagen bewirken.

#### **Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:**

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut jüngstem Urteil (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009) grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema „Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung“ ist eine dezidierte Bestandserfassung notwendig. Dabei sind vor allem auch relevante Randsortimente zu erfassen, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik (Junker + Kruse)

Warengruppe	Sortimente	Erläuterung
<b>überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	
	Backwaren / Konditoreiwaren	
	Fleischwaren	
	Getränke	Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	Schnittblumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	
	zoologische Artikel	zoologische Artikel, lebende Tiere
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
	Drogeriewaren	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	Papier / Büroartikel / Schreibwaren auch Büromaschinen
	Zeitungen / Zeitschriften	
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	Bekleidung, (Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken / Strümpfe, Wäsche)
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	Schuhe (ohne Sportschuhe)
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	Künstlerartikel / Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
	Musikinstrumente und Zubehör	
	Spielwaren	
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	
	Campingartikel	
	Fahrräder und technisches Zubehör	
	Sportartikel	Sportartikel / -kleingeräte
	Sportbekleidung und Sportschuhe	
	Sportgroßgeräte	
<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>		
Wohn Einrichtung	Bettwaren / Matratzen	
	Heimtextilien	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe

Warengruppe	Sortimente	Erläuterung
	Teppiche (Einzelware)	
	Wohneinrichtungsartikel	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, sonstige Wohneinrichtungsartikel (u. a. Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	Möbel (Antiquitäten, Bad-, Büro, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel)
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
	Elektrokleingeräte	
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	
	Baumarktspezifisches Sortiment	Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, sonstige baumarktspezifische Artikel
	Gartenartikel und -geräte	Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
	Pflanzen / Samen	
Sonstiges	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	
	Erotikartikel	
	Kinderwagen	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage und städtebaulich nicht integrierte Lage zugeordnet. Deren Merkmale werden in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

**Zentrale Versorgungsbereiche**

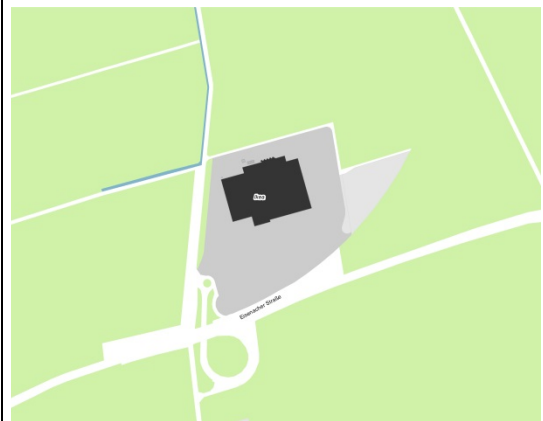
Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.

**Beispiel: Altstadt (Ausschnitt)****Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Erfurt integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben. Die Einzelhandelsdichte und -konzentration reicht jedoch nicht aus, um die Lagen als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie (hochfrequentierte) Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

**Beispiel: Pestalozzistraße****Städtebaulich nicht integrierte Lage**

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

**Beispiel: Eisenacher Straße**

Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Erfurter Stadtteile vorgenommen und entsprechend in 53 Erhebungseinheiten unterteilt (vgl. dazu auch Kapitel 3.3).

Die durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Erfurter Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtteile und Siedlungsbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der Betriebe werden die absatzwirtschaftlichen Kennwerte ermittelt, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist die differenzierte Ausweisung der Verkaufsflächen und Sortimente im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 8).

## 2.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Erfurt und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotsituation Rückschlüsse über den aktuellen Leistungsstand des Einzelhandels.

### Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten<sup>3</sup>. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

### Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Erfurter Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Erfurt. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

<sup>3</sup> Vgl. dazu Anhang A1: Glossar.- Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe, Stichwort: „Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer“



### Definition Nahversorgung

Im Rahmen der Analyse der Einzelhandelssituation und kommunalen Daseinsvorsorge kommt der wohnungsnahen Grundversorgung eine besondere Bedeutung zu. Dabei nimmt die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu den verschiedenen Lagekategorien einen wichtigen Stellenwert ein.

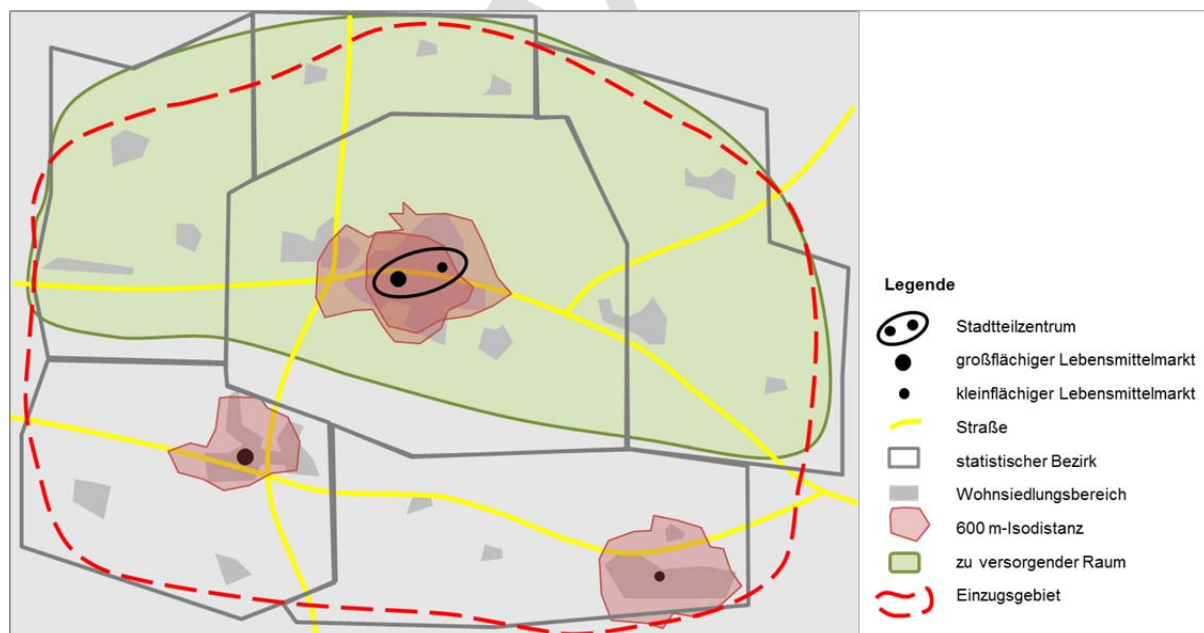
Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis, und somit auch in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Nahversorgungsstandorte können unterschiedlich ausgestattet sein. Neben einer rein quantitativen Betrachtung sind im Rahmen der Analyse und Bewertung der Angebotssituation auch räumliche und qualitative Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung. Dabei geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt. Bei der räumlichen Betrachtung wird die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Erfurt wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

**Abbildung 1: Schema zur fußläufigen Erreichbarkeit, zu versorgendem Raum und Einzugsbereich**



Quelle: eigene Darstellung

Methodisch wurden bei der Ermittlung und Darstellung der **fußläufigen Erreichbarkeit** keine einfachen Radien (z.B. 600 m) angelegt, sondern es wurden GIS-gestützt, basierend auf dem Erfurter Straßen- und Wegenetz, realistische Laufwegedistanzen (auch insbesondere unter Berücksichtigung von städtebaulichen Barrieren) zu den jeweiligen Standorten abgebildet (**Isodistanzen**). Diese Iso-

distanzen sind nicht gleichzusetzen mit dem Einzugsbereich oder dem zu versorgenden Raum von Einzelhandelsbetrieben bzw. Standortbereichen (vgl. dazu Abbildung 1). Der **Einzugsbereich** stellt in erster Linie ein betriebswirtschaftliches Kriterium dar. Der Einzugsbereich eines Stadtteilzentrums kann beispielsweise, in Abhängigkeit von seiner angebotsseitigen Ausstattung, deutlich über den Radius der fußläufigen Erreichbarkeit hinausgehen. Er ist im Wesentlichen durch die Ausstrahlungskraft des Zentrums definiert und vor dem Hintergrund steigender Mobilität für die Versorgung und den damit verbundenen Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandort und Wohnstandort zu betrachten (je geringer die Zeit- und Entfernungswiderstände, je höher die Attraktivität desto größer das Einzugsgebiet). Der zu versorgende Raum dagegen basiert auf planerischen Überlegungen und Konzepten (politisch-planerisches Kriterium) im Zusammenhang mit dem Aufbau des Versorgungsnetzes und reicht im Allgemeinen auch über den 600 m-Radius hinaus. Er umfasst einzelne oder mehrere Ortsteile / Stadtteile.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufsbetriebe in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen.

Von Nahversorgungsstandorten (mit einzelnen Betrieben) sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise Nahversorgungszentren zu unterscheiden. Sie nehmen eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche ein.

Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können beispielhaft bzw. idealtypisch als relevant für die wohnungsnaher Nahversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (Beispiel)**

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

## 2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Erfurt im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den zentralen Versorgungsbereichen. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Die vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche werden anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und abgegrenzt. Dies geschieht auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall die aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Für die Prosperität eines zentralen Versorgungsbereiches sind neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Folgende Kriterien werden bei der städtebaulichen Analyse untersucht:

- Einzelhandelsdichte<sup>4</sup>
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2009 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund der Rechtsprechung<sup>5</sup> keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

<sup>4</sup> Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

<sup>5</sup> Vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06).

## 2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 2): Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Erfurt zum Status-Quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie die Erarbeitung des eigentlichen Einzelhandelskonzeptes mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Rat der Stadt. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept, welches ein städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandelskonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 2: Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung

### 3 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in der Landeshauptstadt Erfurt

Zur Einordnung der Landeshauptstadt Erfurt hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Erfurt auswirken können. Im Folgenden werden die standortrelevanten Rahmenbedingungen betrachtet.

#### 3.1 Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Diese haben zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur.

##### Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich die Expansion im stationären Einzelhandel noch immer fort: Zwischen den Jahren 2009 und 2014 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 120 Mio. um ca. 2,6 % auf rund 123,1 Mio. Quadratmeter an.<sup>6</sup> Gleichwohl sind die Zuwachsraten in den letzten Jahren deutlich gesunken und es zeichnen sich allmählich Sättigungstendenzen ab.
- Auch der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2014 ein Gesamtumsatz von fast 459 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von fast 10 % entspricht. Für das Jahr 2015 wird ein weiterer Umsatzzuwachs um fast 3 % auf rund 471 Mrd. Euro prognostiziert.<sup>7</sup>
- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2013 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 325.000 um etwa 6 % auf rund 306.000.<sup>8</sup> Diese gegenläufigen Entwicklungen sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2007 noch einen Marktanteil von 23,2 % hatte, lag dieser 2014 nur noch bei 19,7 %. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.

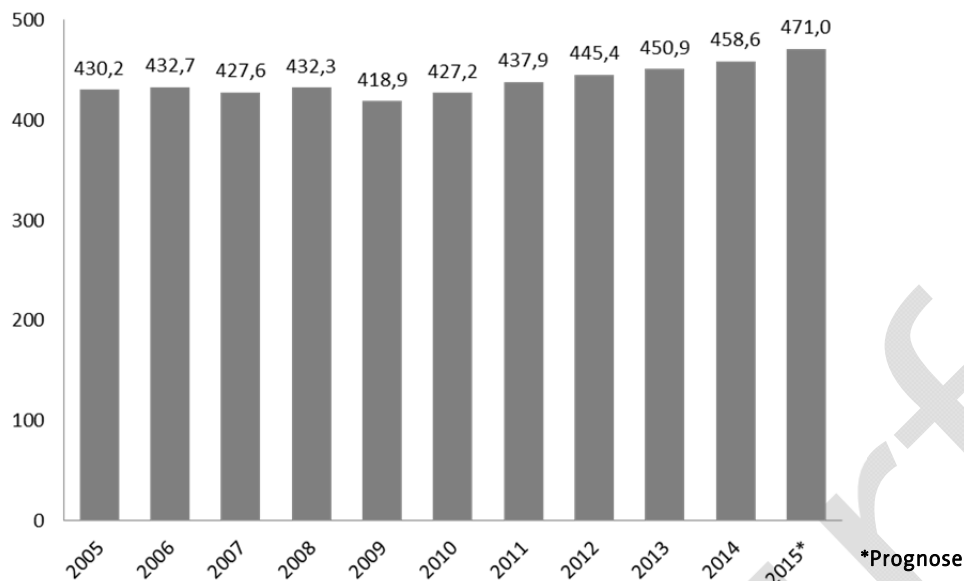
<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland von 2000 bis 2014, Abruf unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Zugriff im November 2015

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2003 bis 2014 mit Prognose für 2015; Abruf unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Zugriff im November 2015

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Zahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland 2010 bis 2013 nach Umsatzgrößenklassen; Abruf unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Zugriff im November 2015

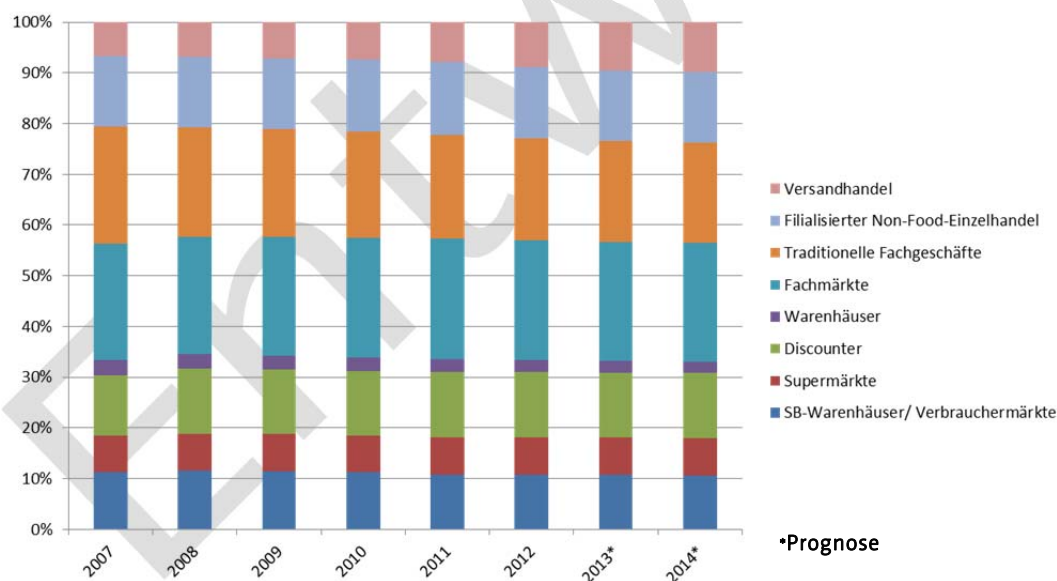


**Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2005 – 2015 (Nettoumsatz in Mrd. Euro)**



Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2003 bis 2014 mit Prognose für 2015; Abruf unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Zugriff im November 2015

**Abbildung 4: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2014 (in Prozent)**



Quelle: Hahn-Gruppe, Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel in den Jahren 2007 bis 2012 mit Prognose für 2013 und 2014 (in Prozent); Abruf unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de), Zugriff im November 2015

- Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ waren dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) ablesbar.
- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. Quadratmetern, sind es im Jahr 2015 mitt-

lerweile schon 463 mit einer Gesamtfläche von 14,8 Mio. Quadratmetern<sup>9</sup> (Quelle, z. B. SCR). Dabei stehen neue Konzepte von Einkaufszentren und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Einkaufszentren gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an autokundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (auch in zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen. Auch für sogenannte „**Factory Outlet Center**“ entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.
- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören vor allem Lebensmittelanbieter, aber vereinzelt auch Möbel- oder Baumärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomie-nutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagneten** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

#### Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce (=Onlinehandel)<sup>10</sup>

- Vor allem auch „neue“ Vertriebs- und Absatzwege gewinnen zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Onlinehandel**, der durch Vorteile wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus besticht. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 2,3 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 37 Mrd. Euro im Jahr 2014 an. Für das Jahr 2015 wird eine weitere Zunahme auf

<sup>9</sup> Quelle: EHI Retail Institute, EHI Shopping Center Report 2015, 2015, S. 13

<sup>10</sup> „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de (zuletzt zugegriffen am 11.04.2014)

rund 41,7 Mrd. Euro prognostiziert.<sup>11</sup> Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte aktuell einem relativen Umsatzanteil von ca. 8 - 9 %.

- Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2014 rund 55 % des im interaktiven Handel<sup>12</sup> erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet.<sup>13</sup> Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Onlinehandels,<sup>14</sup> aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

Abbildung 5: Stationärer Handel und Internet-Handel



Quellen: Eigene Aufnahmen

- Es sind jedoch nicht die reinen Onlinehändler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**<sup>15</sup> an Bedeutung. Während vormals reine Onlinehändler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zu-

<sup>11</sup> Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Nettoumsatz im B2C-E-Commerce in Deutschland in den Jahren 1999 bis 2014 mit Prognose für 2015 (in Milliarden Euro), Zugriff unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) im November 2015

<sup>12</sup> Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

<sup>13</sup> Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten Zugriff unter [www.bevh.org](http://www.bevh.org) im Dezember 2015

<sup>14</sup> ebenda

<sup>15</sup> Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

ge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch bzw. Retoure vor Ort, usw. (vgl. Abbildung 5).

- Trotz aller Zuwachsraten wird der Onlinehandel den stationären Handel auch zukünftig nicht ersetzen können. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten **Multi-Channel-Konzept** profitieren. Unter anderem über eigene Onlineshops oder Onlinemarktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. So werden für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept.<sup>16</sup>

### Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt, dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Internethandel.
- Auf der anderen Seite steigen - vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen - die Marktzutrittsgrößen bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren - in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden - Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrecht erhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Internethandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

### Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit baulichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.

<sup>16</sup> Vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Zugriff unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de), 31. März 2014

- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb als auch hauptsächlich außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren-, aber auch nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust der gewachsenen Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Dies kann sich durch uniforme und zumeist auch kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-)Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Die Folge der wachsenden Betriebsgrößen und Konzentrationstendenzen auf der einen und der Angebotsverschiebung an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite bewirkt vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadtteile in größeren Städten.

## 3.2 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Erfurt ist als Landeshauptstadt bedeutendster Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Verwaltungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt in Thüringen. Erfurt verzeichnet außerdem eine Konzentration von Wissenschafts- und Forschungsschwerpunkten. Dazu ist diese mit rund 210.300 Einwohnern<sup>17</sup> die größte Stadt im Freistaat und aus landesplanerischer Sicht als Oberzentrum einzustufen. Erfurt fungiert in solitärer Lage ohne entsprechende Konkurrenz in der näheren Umgebung. Nächstgelegenes Oberzentrum ist in ca. 40 km Entfernung die Stadt Jena mit rund 110.000<sup>18</sup> Einwohnern. In den letzten Jahren ist in Erfurt ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Seit 2009 ist die Einwohnerzahl um rund 5 % gestiegen.

Die Landeshauptstadt Erfurt bildet mit den Städten Jena und Ilmenau das sog. Thüringer Technologiedreieck und kann besondere Kompetenzen im Bereich Technologie, Wissenschaft und Forschung vorweisen. Dabei ist sie Standort von zahlreichen Instituten und Forschungseinrichtungen.

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

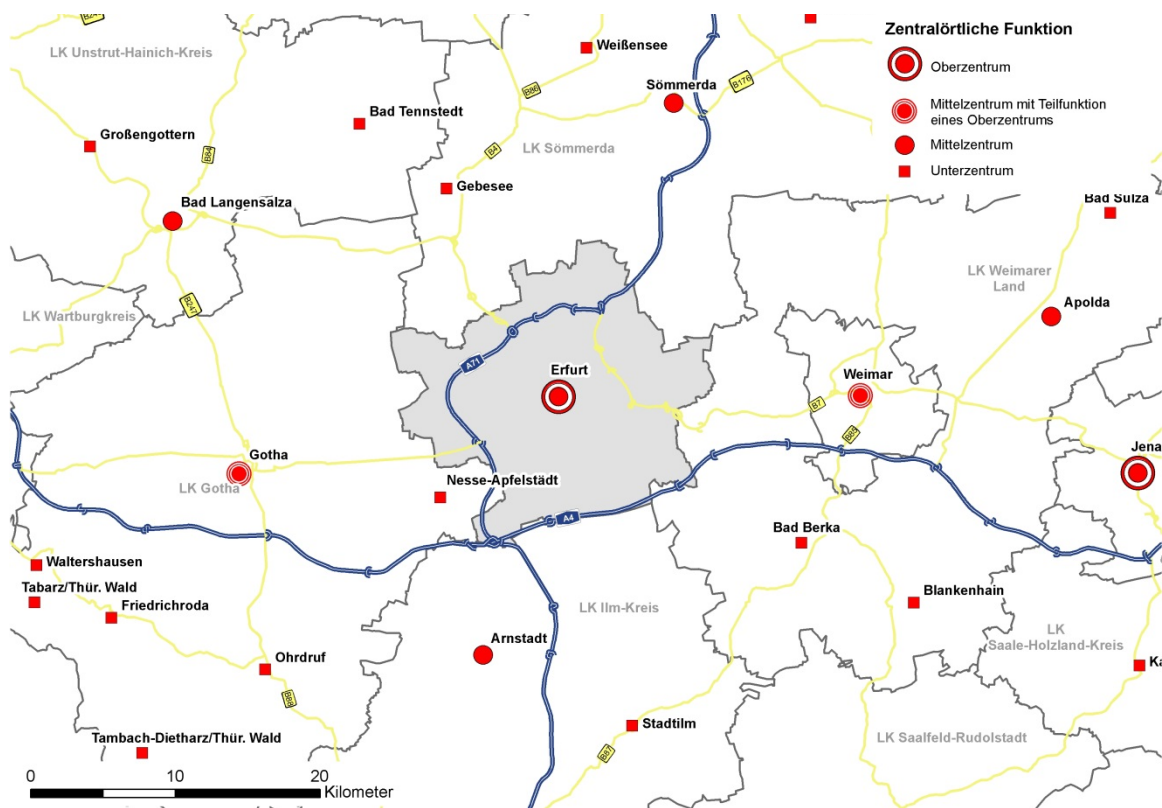
Eine überregionale Anbindung an das Straßennetz wird über folgende Bundesautobahnen gewährleistet: In Richtung Norden und Süden die A 71 (nach Sangerhausen und Schweinfurt), in Richtung Osten und Westen die A 4 von Görlitz bis Aachen.

<sup>17</sup> Quelle: Monatsinfo Erfurt, Januar 2016, Stand: 31.12.2015

<sup>18</sup> Quelle: Melderegister der Stadt Jena, Stand: 14.03.2016



Karte 1: Lage der Landeshauptstadt Erfurt in der Region



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Zudem verfügt die Landeshauptstadt über eine gute Anbindung an das Netz des schienengebundenen Fern- und Regionalverkehrs. Mit der geplanten Eröffnung der Hochgeschwindigkeitsstrecke (Frankfurt-München-Erfurt-Dresden-Berlin) Ende 2017 ist der Erfurter Hauptbahnhof eine vollwertige Station im europäischen Hochgeschwindigkeitsnetz. Das Bundesland Thüringen ist von Erfurt aus sternförmig mit zahlreichen Nebenstrecken an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Das ICE-Verkehrsnetz umfasst die Strecken Ostseebad Binz-Erfurt-Frankfurt am Main. Außerdem Leipzig-Erfurt-Frankfurt am Main Flughafen sowie Dresden-Erfurt-Saarbrücken und Ruhrgebiet-Erfurt-Jena-Göschwitz. Der Hauptbahnhof Erfurt ist Start- und Zielbahnhof bei zahlreichen Regional-Express-Verbindungen. Ergänzend verkehren dort Regional- und Eurobahnen.

Die Landeshauptstadt Thüringen ist außerdem in das transeuropäische Verkehrsnetz (TEN-V) eingebunden. Dies umfasst zum einen schnelle Verbindungen für den grenzüberschreitenden innereuropäischen Verkehr als auch die Verbindung der Metropolregionen.

In unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof befindet sich ein Busbahnhof, der den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) bestreitet. Hinzu kommen die Stadtbahn, die nahezu flächendeckend das Stadtgebiet in alle Richtungen abdeckt sowie der Regionalbus, der u.a. den Flughafen Erfurt-Weimar im Nordwesten der Stadt mit einbindet. Insgesamt wird damit eine flächendeckende Erschließung des Stadtgebietes erreicht.

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt mit dem Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar über einen leistungsfähigen Flughafen, der zu den internationalen Verkehrsflughäfen der Bundesrepublik Deutschland zählt.

### 3.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Erfurt ist die Landeshauptstadt Thüringens und mit rund 210.300 Einwohnern<sup>19</sup> und einer Fläche von 270 km<sup>2</sup> die größte Stadt des Bundeslandes. Erfurt war bis Anfang 2013 Mitglied der Metropolregion Mitteldeutschland.

Erfurt besteht aus 53 Stadtteilen, wobei die letzte Eingemeindung 1994 stattfand. Tabelle 4 zeigt die Bevölkerungsverteilung sowohl absolut als auch prozentual auf die einzelnen Stadtteile.

Darüber hinaus ist Zuteilung zu einem Siedlungsstrukturtyp (städtisch, Plattenbau oder dörflich) dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Zusammenfassung von Stadtteilen nach baulichen und gebietstypischen Merkmalen.

**Tabelle 4: Einwohner der Landeshauptstadt Erfurts nach Stadtteilen**

Stadtteile	Siedlungsstruktur- typ	Bevölkerung (Stand 31.12.2015)	Anteile (in Prozent)
Altstadt	städtisch	19.015	9,0
Löbervorstadt	städtisch	12.614	6,0
Brühlervorstadt	städtisch	13.733	6,5
Andreasvorstadt	städtisch	17.014	8,1
Krämpfervorstadt	städtisch	16.283	7,7
Johannesvorstadt	städtisch	6.482	3,1
Hohenwinden	städtisch	2.019	1,0
Daberstedt	städtisch	13.589	6,5
Ilversgehofen	städtisch	11.704	5,6
<b>Zwischensumme</b>	<b>städtisch</b>	<b>112.453</b>	<b>53,5</b>
Berliner Platz	Plattenbau	6.016	2,9
Rieth	Plattenbau	5.797	2,8
Roter Berg	Plattenbau	5.860	2,8
Melchendorf	Plattenbau	10.401	4,9
Wiesenhügel	Plattenbau	5.410	2,6
Herrenberg	Plattenbau	7.937	3,8
Moskauer Platz	Plattenbau	7.638	3,6
Johannesplatz	Plattenbau	5.290	2,5
<b>Zwischensumme</b>	<b>Plattenbau</b>	<b>54.349</b>	<b>23,3</b>
Dittelstedt	dörflich	763	0,4
Hochheim	dörflich	2.752	1,3
Bischleben-Stedten	dörflich	1.628	0,8
Möbisburg-Rhoda	dörflich	1.063	0,5
Schmira	dörflich	983	0,5
Bindersleben	dörflich	1.416	0,7
Marbach	dörflich	3.997	1,9
Gispersleben	dörflich	4.103	2,0
Mittelhausen	dörflich	1.049	0,5
Stotternheim	dörflich	3.408	1,6
Schwerborn	dörflich	603	0,3
Kerspleben	dörflich	1.708	0,8
Vieselbach	dörflich	2.170	1,0

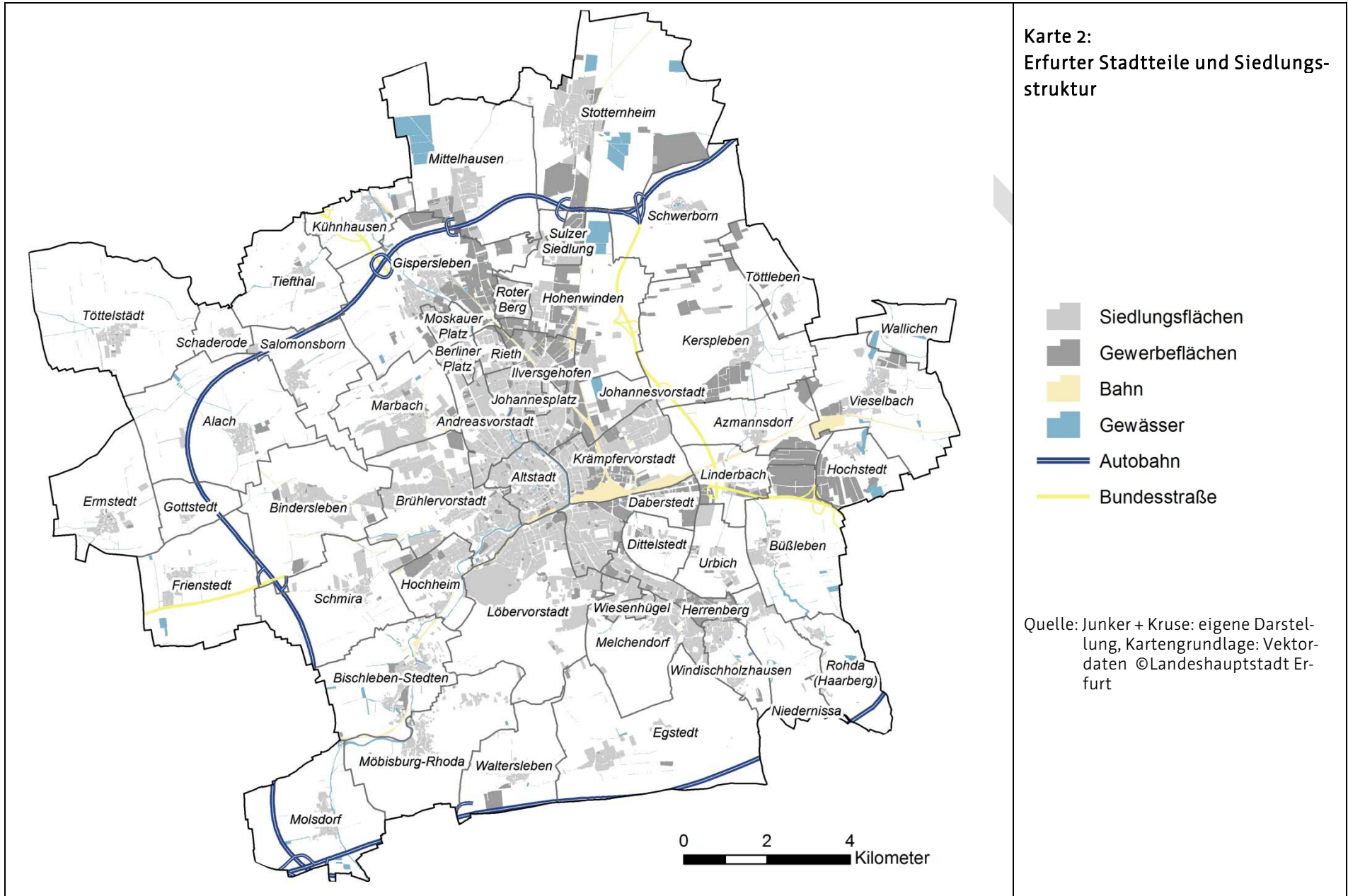
<sup>19</sup> Quelle: Monatsinfo Erfurt, Januar 2016, Stand: 31.12.2015

Stadtteile	Siedlungsstruktur- typ	Bevölkerung (Stand 31.12.2015)	Anteile (in Prozent)
Linderbach	dörflich	859	0,4
Büßleben	dörflich	1.277	0,6
Niedernissa	dörflich	1.637	0,8
Windischholzhau- sen	dörflich	1.905	0,9
Egstedt	dörflich	508	0,2
Waltersleben	dörflich	419	0,2
Molsdorf	dörflich	534	0,3
Ermstedt	dörflich	441	0,2
Frienstedt	dörflich	1.329	0,6
Alach	dörflich	984	0,5
Tiefthal	dörflich	1.073	0,5
Kühnhausen	dörflich	1.154	0,5
Hochstedt	dörflich	275	0,1
Töttelstädt	dörflich	662	0,3
Sulzer Siedlung	dörflich	1.006	0,5
Urbich	dörflich	1.076	0,5
Gottstedt	dörflich	211	0,1
Azmannsdorf	dörflich	326	0,2
Rohda (Haarberg)	dörflich	254	0,1
Salomonsborn	dörflich	1.128	0,5
Schaderode	dörflich	283	0,1
Töttleben	dörflich	314	0,1
Wallichen	dörflich	171	0,1
<b>Zwischensumme</b>	<b>dörflich</b>	<b>43.469</b>	<b>23,2</b>
<b>Gesamt</b>		<b>210.271</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, Einwohnermelderegister, Stand: 31.12.2015; \*gerundete Werte

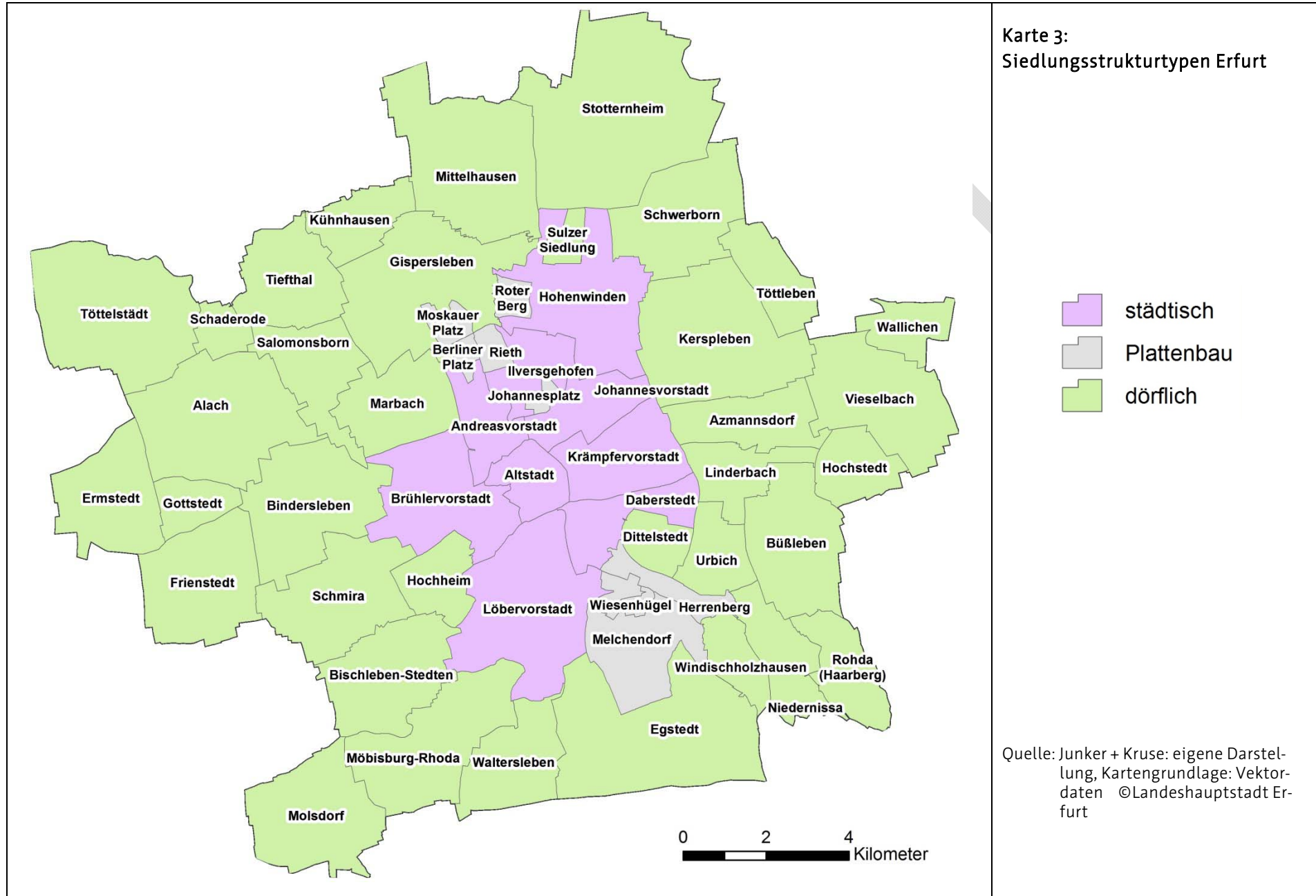
Der Siedlungsschwerpunkt liegt in den städtisch geprägten Siedlungsbereichen, dazu gehören die Stadtteile Altstadt, Löbervorstadt, Brühlervorstadt, Andreasvorstadt, Krämpfervorstadt, Johannesvorstadt, Hohenwinden, Daberstedt und Ilversgehofen. Dort wohnt über die Hälfte der Bevölkerung Erfurts (rund 112.000 Einwohner bzw. 53,5 %). Die neun, städtisch geprägten Stadtteilen hängen geographisch zusammen (vgl. dazu Karte 2). Acht Stadtteile entfallen auf Plattenbaugebiete. Hier leben rund 54.000 Einwohner bzw. 23,3 % der Gesamtbevölkerung Erfurts. Die Plattenbaugebiete bilden keine geographisch zusammenhängende Einheit. Die dazu gehörigen Stadtteile Berliner Platz, Rieth, Roter Berg, Wiesenhügel, Herrenberg und Moskauer Platz sind sowohl im Norden als auch im Süden der Stadt zu finden. Der Stadtteil Johannesplatz liegt eingestreut inmitten der städtisch bzw. gründerzeitlich geprägten Stadtteile. Das Gros der Stadtteile fällt allerdings unter den Siedlungsstrukturtyp dörflich (36 Stadtteile). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt dabei 23,2 %.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist siedlungsstrukturell kompakt aufgebaut. Das Gros der Bevölkerung konzentriert sich in den städtischen und Plattenbaugebieten in der Stadtmitte. Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche des Stadtgebietes ist landwirtschaftlich genutzte Fläche (165 km<sup>2</sup>), wohingegen lediglich 13 km<sup>2</sup> Wohnbaufläche sind.





Karte 3:  
Siedlungsstrukturtypen Erfurt



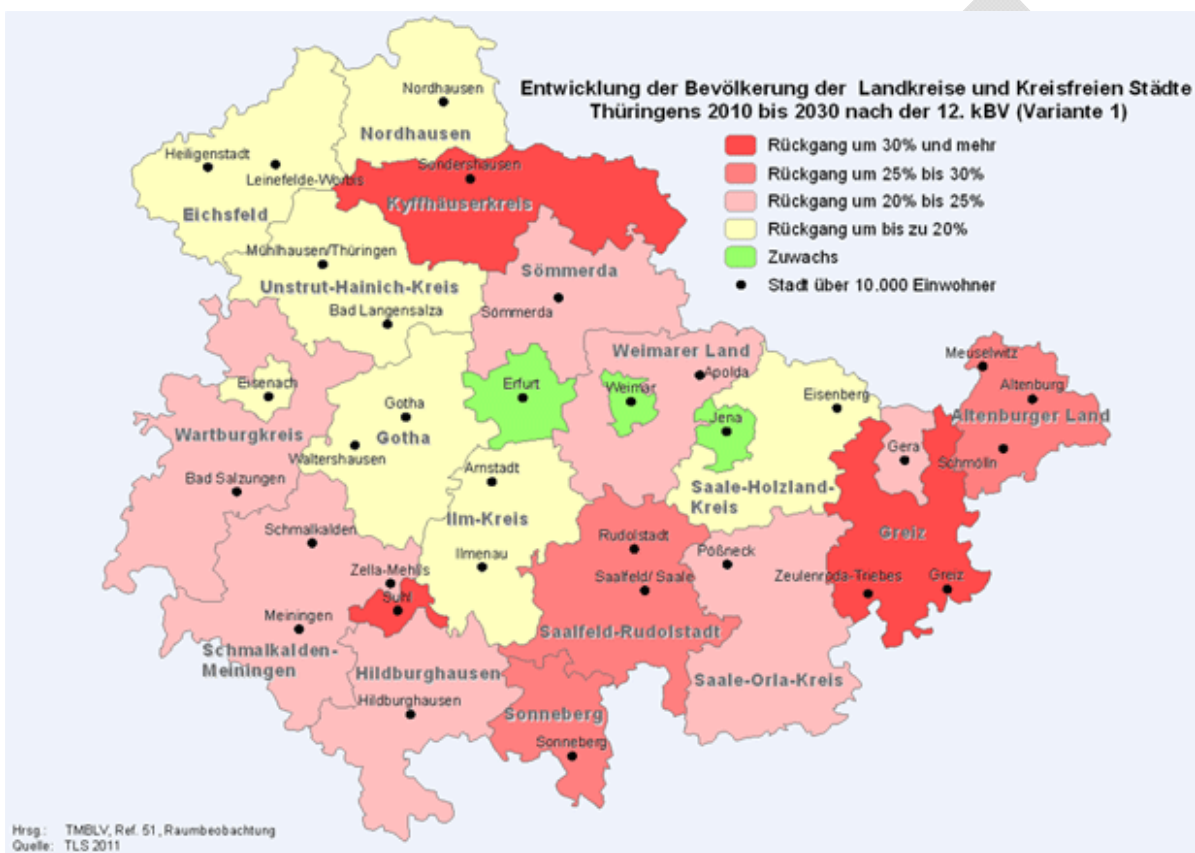
- städtisch
- Plattenbau
- dörflich

Quelle: Junker + Kruse: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Vektordaten ©Landeshauptstadt Erfurt

Gemäß Prognose ist die Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt als positiv einzustufen. Hingegen dem allgemeinen, in Deutschland vorherrschenden, Bevölkerungsrückgang, wird in Erfurt mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2040 gerechnet. Prognosen gehen von einem Wachstum von rund 11 % aus.<sup>20</sup>

Der Einzelhandel unterliegt, ebenso wie die Bevölkerungsentwicklung, einer hohen Dynamik. Entsprechend ist auch immer wieder festzustellen, dass kurz- und mittelfristig Prognosen angepasst werden müssen. Perspektivischen Betrachtungen in Einzelhandelskonzepten werden in der Regel Zeiträume von 5 bis 10 Jahren zu Grunde gelegt. Die Einordnung der Entwicklungsperspektiven des Erfurter Einzelhandels (vgl. dazu Kapitel 5) basiert auf dem Prognosehorizont 2025. Zu diesem Prognosehorizont wird ein Wachstum der Bevölkerung um rund 6 % (auf rund 222.300 Einwohner) erwartet.

**Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerung in den Landkreisen und Kreisfreien Städten in Thüringen (2010-2030)**



Quelle: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.), Demografiebericht des Freistaates Thüringen, Teil 1 Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Regionen, Erfurt 2014

Während in der Landeshauptstadt Erfurt sowie den Städten Jena und Weimar in den nächsten Jahren von deutlichen Bevölkerungszuwächsen ausgegangen wird, zeigen die Landesprognosen<sup>21</sup> deutlich Bevölkerungsrückgänge in den Landkreisen (LK) im Freistaat Thüringen auf. Somit wird für die westlich und südlich angrenzenden Landkreise Gotha und Ilm-Kreis für den Zeitraum 2010 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von bis zu 20 % ausgewiesen, während die Bevölkerung in den Landkreisen Sömmerda und Weimarer Land voraussichtlich um 20-25 % zurückgehen wird.

<sup>20</sup> Vgl. dazu: Erfurter Statistik, Bevölkerungsprognose bis 2040, Landeshauptstadt Erfurt, Amt für Statistik und Wahlen, Oktober 2015; [www.erfurt.de/statistik](http://www.erfurt.de/statistik)

<sup>21</sup> Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.), Demografiebericht des Freistaates Thüringen, Teil 1 Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Regionen, Erfurt 2014



Ausgehend vom heutigen Bestand ist demnach bis zum Prognosehorizont 2025 von einem Bevölkerungsrückgang von rund 8 % in den benachbarten Landkreisen der Landeshauptstadt Erfurt auszugehen. Bezogen auf das Einzugsgebiet des Erfurter Einzelhandels (vgl. dazu Kapitel 3.7) ist festzuhalten, dass dem prognostizierten, deutlichen Bevölkerungswachstum um rund 12.000 Einwohner für die Stadt Erfurt im näheren Einzugsgebiet ein Bevölkerungsrückgang von rund 32.500 Einwohnern gegenüber steht. Zusätzliche Impulse für den Erfurter Einzelhandel ergeben sich daher voraussichtlich eher in geringem Maße aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt bzw. in den Nachbarkommunen.

### 3.4 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Erfurter Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Tabelle 5 zeigt, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Erfurt im **regionalen Vergleich** leicht oberhalb des Niveaus der Nachbarkommunen bewegt. Innerhalb der Region liegen jedoch Schwankungen des Kaufkraftniveaus vor. Eine höhere Kaufkraftkennziffer ist im südwestlich gelegenen Grundzentrum Nesse-Apfelstädt zu verzeichnen, während das Kaufkraftniveau in Gotha und Arnstadt deutlich niedriger als in Erfurt liegt. Für die Landeshauptstadt Erfurt ist ein für die Region ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu konstatieren.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Stadt	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2015
Erfurt	Oberzentrum	94,7
Sömmerda	Mittelzentrum	91,9
Gebesee	Grundzentrum	93,2
Gotha	Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums	90,2
Nesse-Apfelstädt	Grundzentrum	94,9
Arnstadt	Mittelzentrum	90,2
Weimar	Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums	92,4

Quelle: Regionalplan Mittelthüringen 2011; IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016, (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Erfurt wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

**Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Landeshauptstadt Erfurt**

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Landeshauptstadt Erfurt (2015) stellt sich differenziert für die einzelnen Warengruppen wie folgt dar:

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Erfurt nach Warengruppen**

Warengruppe	Einzelhandels- relevante Kaufkraft	Einzelhandels- relevanter Kaufkraft	Anteile
	in Mio. Euro	in Euro / Kopf	in %
Nahrungs- und Genussmittel	458,6	2.181	40,7
Blumen / Zoologische Artikel	23,3	111	2,1
Gesundheit und Körperpflege	72,8	346	6,5
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren (PBS), Zeitschriften, Zeitungen, Bücher	35,8	170	3,2
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>590,6</b>	<b>2.809</b>	<b>52,5</b>
Bekleidung	103,8	494	9,2
Schuhe / Lederwaren	27,9	133	2,5
Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Haus- haltswaren, Geschenkartikel	13,2	63	1,2
Spielwaren, Bastelartikel, Hobby	23,9	114	2,1
Sport und Freizeit	20,2	96	1,8
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>189,0</b>	<b>899</b>	<b>16,8</b>
Wohneinrichtungsbedarf	24,2	115	2,2
Möbel	58,2	277	5,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	32,0	152	2,8
Elektronik / Multimedia	80,2	381	7,1
Medizinische und orthopädische Artikel	15,1	72	1,3
Uhren / Schmuck	14,1	67	1,3
Baumarktsortimente	98,7	469	8,8
Gartenmarktsortimente	17,1	81	1,5
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>339,6</b>	<b>1.615</b>	<b>30,2</b>
Sonstiges	6,7	32	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.126,0</b>	<b>5.355</b>	<b>100,0</b>

Quelle: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015  
\*Abweichungen rundungsbedingt

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Landeshauptstadt Erfurt rund 1.126 Mio. Euro (2015)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei sehr unterschiedlich, wobei der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 459 Mio. Euro bzw. rund 41 % den höchsten Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial ausmacht. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (rund 116 Mio. Euro bzw. 10,3 %) und Bekleidung (rund 104 Mio. bzw. 8,9 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Unterhaltungselektronik / Informationstechnik / Telekommunikation sowie Gesundheit und Körperpflege.

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Landeshauptstadt Erfurt zu Grunde. Die sogenannte Kaufkraftkenn-

ziffer stellt die örtlich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner ins Verhältnis zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik (Indexwert Bundesrepublik=100). Derzeit ergibt für die **Landeshauptstadt Erfurt** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 94,7**, d. h. die Erfurter Bevölkerung verfügt über eine rund 5 % unter dem Bundesniveau liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraft.

### 3.5 Wirtschaftsfaktor Tourismus

Der Tourismus weist einen wichtigen Wachstumstrend in Erfurt auf. Anziehungspunkte sind die Sehenswürdigkeiten, die Geschichte sowie die Atmosphäre und das Flair Erfurts. Aber auch die Einkaufsmöglichkeiten werden gezielt nachgefragt. Dabei profitiert auch der Erfurter Einzelhandel durchaus von den Besucherzahlen.

Für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist es dabei von besonderem Interesse festzustellen, wie hoch das Umsatzpotenzial ist, das zusätzlich generiert werden kann. Daher wird an dieser Stelle, mit Blick auf die Bestimmung einer touristisch relevanten Verkaufsfläche wie auch zur Bewertung von Entwicklungspotenzialen, das zusätzliche Kaufkraftpotenzial betrachtet, das dem Erfurter Einzelhandel nicht regelmäßig bzw. nicht immer zur Verfügung steht. Zur **Definition der Tourismusbranche** wird auf nachfolgende Definition (nach Welttourismusorganisation - UNWTO) zurückgegriffen:

- Alle Aktivitäten von Personen, die an Orte außerhalb ihrer gewöhnlichen Umgebung reisen,
- sich dort zu Freizeit-, Geschäfts- oder bestimmten anderen Zwecken aufhalten und
- nicht länger als ein Jahr ohne Unterbrechung verweilen.

Das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr (dwif)<sup>22</sup> stellt heraus: Auch **Tagesreisen** sind zu berücksichtigen, dabei sind

- weder eine zeitliche „Mindestdauer“ (z. B. in Stunden)
- noch eine zurückgelegte „Mindestentfernung“ (z. B. in Kilometer)

vorgegeben. Auch bei den Tagesreisen kann nach dem Zweck (privat / geschäftlich) unterschieden werden. In Abgrenzung zu den regelmäßigen Pendelbeziehungen wird jedes Verlassen des Wohnumfeldes<sup>23</sup> als **Tagesausflug** angesehen, welches

- nicht als Fahrt von oder zur Schule, zum Arbeitsplatz, zur Berufsausübung vorgenommen wird,
- nicht als Einkaufsfahrt zur Deckung des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel) dient und
- nicht einer gewissen Routine oder Regelmäßigkeit unterliegt (z.B. regelmäßige Vereinsaktivitäten im Nachbarort, Arztbesuche, Gottesdienstbesuche, Behördengänge).

Darüber hinaus stellt in diesem Zusammenhang eine **Tagesgeschäftsreise** eine Ortsveränderungen zur Wahrnehmung geschäftlicher Aufgaben dar, die über die Gemeindegrenze, in der sich der ständige Arbeitsplatz des Betroffenen befindet, hinausführen. Hierunter fallen jedoch nicht

- Fahrten zum ständigen oder wechselnden Arbeitsplatz (z. B. Montage) und
- Fahrten innerhalb der Arbeitsplatzgemeinde (z. B. sogenannte „Dienstgänge“).

<sup>22</sup> dwif e.V., Tagesreisen der Deutschen, Grundlagenuntersuchung im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, April 2014

<sup>23</sup> Das Wohnumfeld stimmt bei Städten bis 100.000 Einwohner mit der Stadtgrenze überein. Bei Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern ist der eigene Stadtteil dem Wohnumfeld gleichzusetzen.

Abgesehen von der amtlichen Statistik zu Übernachtungen in gewerblichen Einrichtungen, welche vom Thüringer Landesamt für Statistik monatlich bzw. jährlich erstellt werden, liegen für die Landeshauptstadt Erfurt keine aktuellen Untersuchungen bzw. Daten zu Übernachtungsgästen bzw. Tagesbesuchern vor. Entsprechend werden nachfolgend z. T. Annahmen getroffen bzw. Hochrechnungen auf Grundlage vorliegender Untersuchungen vorgenommen. Zu Tagesgeschäftsreisen liegen derzeit keinerlei Angaben vor. Während generell zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der zunehmenden Nutzung technischer Neuerungen (Telefonkonferenz, Skype, Videokonferenzen, Datenaustausch per Internet, etc.) die Anzahl der Tagesgeschäftsreisen tendenziell abnimmt, wird in der Landeshauptstadt Erfurt aufgrund der bevorstehenden verkehrlichen und strukturellen Entwicklungen (u.a. ICE-Anbindung, ICE-City) ein gegenläufiger Trend erwartet. Gemäß der Definition einer Tagesreise wird in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern der eigene Stadtteil mit dem Wohnumfeld gleich gesetzt, das impliziert, dass auch Reisen der Erfurter in Erfurt, die nicht einer gewissen Routine unterliegen, als Tagesreisen einzustufen sind. Methodisch ist für die Abschätzung des zusätzlichen Kaufkraftaufkommens durch den Tourismus das touristische Aufkommen der Tagesausflügler um die Erfurter (Ausflügler) in Erfurt zu bereinigen, da dieses bereits als lokale, einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Erfurt berücksichtigt wird (vgl. dazu Kapitel 4.6).

Basierend auf den Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik (2016) zum Tourismus sowie unter Berücksichtigung der Veröffentlichungen der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH (2009), des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie sowie des dwif (2009, 2014) ergibt sich für Erfurt das folgende, überschlägig ermittelte, touristische Kaufkraftpotenzial<sup>24</sup>:

**Abbildung 7: Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Erfurt**

Übernachtungen / Gäste (absolut, gerundet)		Ausgaben pro Tag (in Euro)	davon Ausgaben im Einzelhandel (in Euro)	Einzelhandels- relevantes Kaufkraft- potenzial (in Mio. Euro)
Übernachtungen gewerblich	809.300 <sup>a)</sup>	182,50 <sup>c)</sup>	36,50 (20 %) <sup>c)</sup>	29,5
Übernachtungen Privatvermieter	32.400 <sup>b)</sup>	78,70 <sup>c)</sup>	14,20 (18 %) <sup>c)</sup>	0,5
Übernachtungen bei Verwandten und Bekannten	1.189.700 <sup>c)</sup>	24,60 <sup>c)</sup>	14,80 (60 %) <sup>c)</sup>	17,6
Tagesgäste	7.344.500 <sup>d)</sup>	31,80 <sup>c)</sup>	16,70 (53 %) <sup>c)</sup>	122,7
<b>Gesamt</b>	<b>9.375.900</b>	-	-	<b>170,3</b>

Quellen:

<sup>a)</sup> Thüringer Landesamt für Statistik (2016): Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsstätten (ohne Camping)

<sup>b)</sup> eigene Berechnung nach: Erfurt Tourismus und Marketing GmbH (2009): Tourismus in Erfurt – Bedeutender Wirtschaftszweig und lohnendes Geschäft, S. 7

<sup>c)</sup> Studie „Tourismus in Erfurt – Bedeutender Wirtschaftszweig und lohnendes Geschäft“ (Hrsg. Erfurt Tourismus und Marketing GmbH, 2009); eigene Berechnung nach: dwif Consulting (2009): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Thüringen, S. 15 ff.

<sup>d)</sup> eigene Berechnung nach: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2014): Tagesreisen der Deutschen, S. 53; bereinigt um Tagesreisen der Erfurter in Erfurt, Annahme zum Anteil dieser Tagesreisen an den Tagesreisen insgesamt = 25 %

<sup>24</sup> Hinweis: In der Studie „Tourismus in Erfurt – Bedeutender Wirtschaftszweig und lohnendes Geschäft“ (Hrsg. Erfurt Tourismus und Marketing GmbH, 2009) werden für den Übernachtungstyp: Übernachtung gewerblich, Ausgaben pro Kopf und Tag insgesamt von 182,50 Euro und im Einzelhandel von 36,50 Euro zu Grunde gelegt. Das sind im Vergleich zu anderen Studien In Studien des dwif, wie beispielsweise „Tourismus in Thüringen, 2009“ oder „Tourismus in Baden-Württemberg, 2016“ deutlich überdurchschnittliche Werte. Die Ausgaben im Einzelhandel pro Kopf und Tag werden dort mit Werten von 25,20 bzw. 23,40 Euro beziffert.

Es zeigt sich, dass dem Erfurter Einzelhandel pro Jahr zusätzlich ein **touristisches Kaufkraftpotenzial** von rund **170 Mio. Euro** zur Verfügung steht. Dies sind rund 14 % der vorhandenen lokalen Kaufkraft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein nicht näher quantifizierbarer Anteil (insbesondere in Bezug auf die Tagestouristen) auch aus Einwohnern des **näheren und weiteren Einzugsgebietes** speist. Folglich kann die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Touristen, vergleichbar der Bereinigung von Tagesreisen der Erfurter in Erfurt, nicht ohne Abzüge zu der Kaufkraft im Einzugsgebiet (vgl. dazu Kapitel 3.7) hinzugerechnet werden. Es ist jedoch unstrittig, dass der Tourismus für den Erfurter Einzelhandel eine wesentliche Umsatzquelle darstellt, was insbesondere bei der Bewertung der gesamtstädtischen und warengruppenspezifischen Zentralitäten zu berücksichtigen ist.

### 3.6 Pendlerbeziehungen

In der Diskussion zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Landeshauptstadt Erfurt wird neben der, aufgrund prognostizierter Bevölkerungszuwächse, erwarteten Zunahmen des Kaufkraftpotenzials sowie des touristischen Potenzials auch immer wieder die Bedeutung des positiven Pendlersaldos für den Erfurter Einzelhandel angeführt.

Gemäß Thüringer Landesamt für Statistik (Stand: 30.06.2014) beläuft sich die Zahl der Einpendler nach Erfurt auf rund 47.000, während rund 21.000 Auspendler zu verzeichnen sind. Der Pendlersaldo beläuft sich damit auf rund 26.000 Personen und ist damit im Vergleich zum Jahr 2005 um rund 8 % zurückgegangen. Das Gros der Einpendler (86 % bzw. 40.200 Personen) kommt aus Thüringen. 14 % stammen aus dem übrigen Bundesgebiet (bzw. aus dem Ausland, < 1 %). Erwartungsgemäß stammen zahlreiche Einpendler (51 % bzw. 23.800 Personen) aus den direkt angrenzenden Landkreisen (LK) Erfurts: LK Sömmerda, LK Gotha, Ilm-Kreis und LK Weimarer Land. Diese stellen auch das nähere Einzugsgebiet des Erfurter Einzelhandels dar.

Bei der Bewertung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel, insbesondere in den zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen, wird das Kaufkraftpotenzial im näheren und weiteren Einzugsgebiet hinsichtlich der oberzentralen Bedeutung Erfurts und entsprechender, zu erwartender Einkaufsverflechtungen grundsätzlich berücksichtigt. Dies gilt methodisch jedoch nicht für nahversorgungsrelevante Sortimente, da jede Kommune – ob Grund-, Mittel- oder Oberzentrum – den Anspruch hat die Grundversorgung (also insbesondere der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln) ihrer Bevölkerung selbst bereit zu stellen. Das bedeutet, dass das entsprechende lokale Kaufkraftpotenzial in der jeweiligen Kommune zu 100 % gebunden wird.

In diesem Zusammenhang wird häufig angeführt, dass auch Pendler zur eigenen täglichen Versorgung aber auch im Rahmen der Koppelung von Aktivitäten in Erfurt – besonders auch Lebensmittel – einkaufen. Dabei steht die Frage im Vordergrund inwieweit der Kaufkraftzufluss durch Pendler die Neuansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes an einer Hauptverkehrsachse (Einfallstraße) rechtfertigen kann. Daher wird nachfolgend ein kurzer Exkurs mit einer entsprechenden Modellrechnung zur Veranschaulichung dieser Problematik -insbesondere aus stadtplanerischer Sicht bzw. mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - eingeschoben.

#### **Exkurs: Rechtfertigt ein positiver Pendlersaldo die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes?**

In der **Modellrechnung** wird das Kaufkraftpotenzial des Saldos der Ein- und Auspendler, die über die unterschiedlichen Einfallstraßen nach Erfurt ein- bzw. ausfahren zu Grund gelegt. Dabei ist dieses Kaufkraftpotenzial dem potenziellen Umsatz eines strukturprägenden, modernen Lebensmittelmarktes (Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelvollsortimenter) gegenüberzustellen.

Für die Stadt Erfurt ist aufgrund vorliegender Daten aus dem Jahr 2014 (Thüringer Landesamt für Statistik) von rund 47.000 Einpendlern bzw. rund 21.000 Auspendler auszugehen, woraus sich ein positiver Saldo von rund 26.000 ergibt. In einer Annahme ist festzuhalten, dass die Pendler nicht al-

le über eine Hauptverkehrsachse nach Erfurt ein- bzw. auspendeln, sondern sich entsprechend ihres Wohnortes auf mehrere Straßenzüge verteilen. In die Modellrechnung werden vereinfachend vier Einfallstraßen eingestellt. Das bedeutet rund 6.500 Pendler pro Straße. Diese verfügen bei einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von rund 2.100 Euro / Kopf insgesamt über rund 13,7 Mio. Euro in dieser Warengruppe. Die Pendler geben erfahrungsgemäß nur einen Teil (10 bis 25 %) ihres Kaufkraftpotenzials in Erfurt für Lebensmittel aus, der übrige Bedarf wird voraussichtlich überwiegend am Wohnort oder weiteren Standorten gedeckt. Somit liegt das für die Modellrechnung relevante Kaufkraftpotenzial für jede der vier Einfallstraßen bei 1,4 Mio. Euro bis 3,4 Mio. Euro.

Dem gegenüber stehen die potenziellen Umsätze eines Lebensmittelmarktes. Heutige Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern liegen bei rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern bei rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Beide Markttypen bieten jeweils auf rund 80 % ihrer Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel an. Die Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegen bei etwa 4,6 bis 4,8 Mio. Euro.

Es ist festzustellen, dass das Kaufkraftpotenzial Einpendler je Einfallstraße (bezogen auf den Pendlersaldo) in einer optimalen Fallbetrachtung etwa 70 % des potenziellen Umsatzes eines Lebensmittelmarktes an dieser Achse ausmacht und somit die Neuansiedlung eines Marktes nicht rechtfertigt. Die übrigen Anteile des Umsatzes gehen möglicherweise bei einer guten quantitativen und räumlichen Grundversorgungsstruktur an bestehenden Standorten innerhalb gewachsener Strukturen verloren. Es findet damit ein Eingriff in das funktionale Gefüge bestehender Versorgungsstrukturen statt, der nahelegt, Standorte in nicht integrierten Lagen, die vorrangig auf die Abschöpfung der Kaufkraft von Pendlern abzielen, weiterhin auszuschließen.

### 3.7 Einzugsgebiet des Einzelhandels der Landeshauptstadt Erfurt

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeiten, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von Einzelhandelsagglomerationen, das i. d. R. über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Ausstrahlungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden, diese aufzusuchen abnimmt, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Erfurt, zum anderen als Grundlage für die Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Das Einzugsgebiet Erfurts stellt sich wie folgt dar:

#### Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Erfurts mit einem Kundenpotenzial von rund 210.300 Einwohnern (2015) wird als Kerneinzugsgebiet definiert. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Erfurter Einzelhandels auch in Erfurt wohnt. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 1,1 Mrd. Euro.



## Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion, also hier der Stadt Erfurt, liegen. Sie sind i.d.R. in maximal 30-40 Minuten zu erreichen. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von rund 410.000 Einwohnern Teilbereiche der angrenzenden Landkreise (LK): LK Sömmerda, LK Gotha, Ilm-Kreis, LK Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Weimar, die sich innerhalb des LK Weimarer Land befindet. Ein wesentlicher Teil der Einpendler stammt damit aus dem näheren Einzugsgebiet. Die Bevölkerung im näheren Einzugsgebiet verfügt über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 2,1 Mrd. Euro.

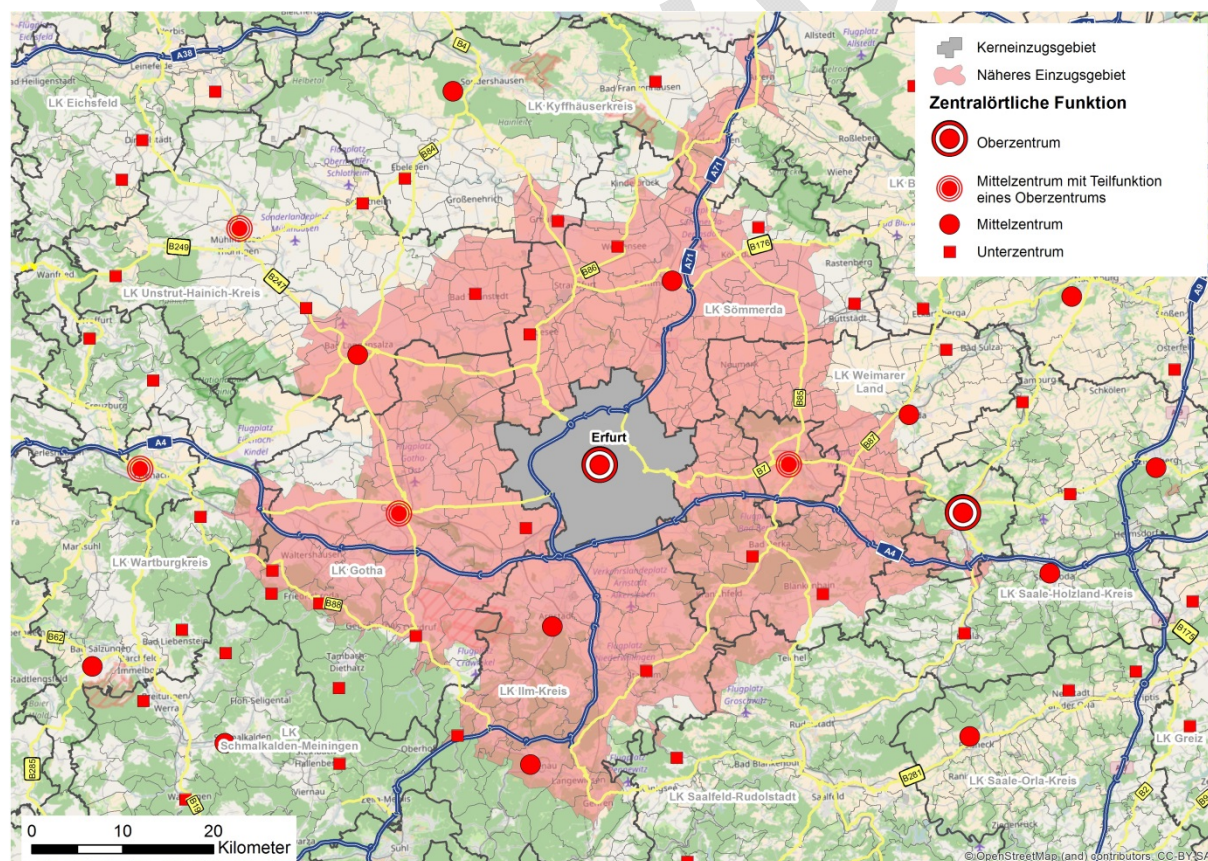
## Weiteres Einzugsgebiet / Streueinzugsgebiet

Das weitere und Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Erfurt nicht regelmäßig aufsuchen („Zufallsbesuche“). Sie stellen einen geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar.

## Touristisches Potenzial

Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Landeshauptstadt Erfurt ist der Tourismus. Rund 10,6 Mio. Gäste besuchen die Landeshauptstadt Erfurt pro Jahr. Insgesamt ergibt sich für den Erfurter Einzelhandel daraus ein zusätzliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 170 Mio. Euro, welches jedoch in erster Linie den touristisch relevanten, insbesondere zentrenrelevanten Warengruppen, wie u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Sport und Freizeit zukommt.

Karte 4: Gesamtstädtisches Einzugsgebiet des Erfurter Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung

## 4 Einzelhandelssituation in der Landeshauptstadt Erfurt

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf der Kategorisierung der Standorte gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009. Das heißt: Alle zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstigen Standorte wurden zunächst entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung wurden Einordnungen und Abgrenzungen der Standorte überprüft und z. T. modifiziert.

### 4.1 Einzelhandelsangebot

In Erfurt stellt sich unter Berücksichtigung der Erhebung bzw. einer Aktualisierung dieser derzeit (Juni 2016) folgendes Bild der Angebotssituation dar:

- Es existieren rund **1.320 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **427.200 m<sup>2</sup>** (ohne Leerstände).
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt damit rund **320 m<sup>2</sup>**.
- Davon leitet sich eine **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **2,03 m<sup>2</sup>** pro Einwohner ab.

Der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt liegt im **städtischen Kernbereich**. Hier befindet sich rund 55 % (bzw. 233.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie 71 % (bzw. 944) der Anzahl der Betriebe in Erfurt. Dieser Bereich umfasst insbesondere das Erfurter Hauptzentrum Altstadt. Daneben gehört auch das T.E.C. - Thüringer Einkaufszentrum als dezentraler Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels zu den prägenden Standorten im Kernbereich. Der Wert der Verkaufsflächenausstattung von 2,07 m<sup>2</sup> / Einwohner liegt etwa auf dem Niveau des städtischen Durchschnitts von 2,03.

In den Siedlungsbereichen, welche durch den Plattenbau geprägt werden befinden sich rund 8 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (rund 33.000 m<sup>2</sup>) sowie ebenfalls 8 % der Anzahl der gesamtstädtischen Betriebe (rund 110). Dabei stellt sich die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner mit 0,62 m<sup>2</sup> im gesamtstädtischen Vergleich deutlich unterdurchschnittlich dar. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt mit 300 m<sup>2</sup> / Betrieb nur leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert.

In den dörflichen Stadtteilen sind die Verkaufsflächen sehr unterschiedlich ausgeprägt. So gibt es Stadtteile in denen der Einzelhandel kaum eine Rolle spielt und andere, welche vor allem durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind. Dazu gehören zum Beispiel der Thüringenpark in Gispersleben<sup>25</sup> oder IKEA in Bindersleben. Insgesamt weisen die dörflichen Stadtteile eine Verkaufsfläche von rund 60.800 m<sup>2</sup> auf, das ist mit 38 % mehr als ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Diese wird in rund einem Fünftel der gesamtstädtischen Betriebe vorgehalten. Einen wesentlichen Anteil an dieser Verkaufsfläche haben dabei die Globus SB-Warenhäuser in Mittelhausen und in Linderbach (insgesamt rund 14.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, inkl. Konzessionäre). Die durchschnittliche Betriebsgröße in den dörflichen Gebieten beläuft sich auf rund 600 m<sup>2</sup> / Betrieb und liegt sehr deut-

<sup>25</sup> Hinweis: Aufgrund des generellen Bezugs zu administrativen Grenzen wird der Thüringenpark dem Stadtteil Gispersleben zugerechnet und unter dem dörflichen Siedlungsstrukturtyp geführt.

lich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt ebenso die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner (3,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

**Tabelle 7: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Siedlungsstrukturtypen**

Siedlungsstrukturtyp	städtisch	Plattenbau	dörflich	Gesamt
Einwohner Stand 31.12.2015	112.453	54.349	43.469	<b>210.271</b>
Anzahl der Betriebe	944	110	268	<b>1.323</b>
Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe (in %)	71	8	20	<b>100</b>
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	233.200	33.000	60.800	<b>427.000</b>
Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche (in %)	55	8	38	<b>100</b>
durchschnittliche Betriebsgröße (in m <sup>2</sup> )	247	300	600	<b>323</b>
Verkaufsfläche pro Einwohner (in m <sup>2</sup> )	2,07	0,61	3,70	<b>2,03</b>

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

\*Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt, untergliedert nach Warengruppen, im Jahr 2016 wie folgt dar:

**Tabelle 8: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Erfurt nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	82.800	19,4%	416
Blumen / Zoologische Artikel	14.400	3,4%	80
Gesundheit und Körperpflege	17.300	4,1%	78
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	9.600	2,2%	53
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>124.200</b>	<b>29,1%</b>	<b>626</b>
Bekleidung	66.800	15,6%	218
Schuhe / Lederwaren	14.600	3,4%	45
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	14.500	3,4%	29
Spielwaren / Hobbyartikel	6.500	1,5%	22
Sport und Freizeit	12.400	2,9%	34

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>114.800</b>	<b>26,9%</b>	<b>348</b>
Wohneinrichtung	25.700	6,0%	66
Möbel	72.700	17,0%	48
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	10.000	2,3%	16
Elektronik / Multimedia	11.600	2,7%	68
Medizinische und orthopädische Artikel	2.600	0,6%	46
Uhren / Schmuck	2.500	0,6%	47
Baumarktsortimente	41.700	9,8%	37
Gartenmarktsortimente	19.900	4,7%	14
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>186.700</b>	<b>43,7%</b>	<b>342</b>
Sonstiges	1.500	0,4%	6
<b>Summe</b>	<b>427.200</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.323</b>

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016

\*Abweichungen in den Summen und zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt

- Auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung entfallen rund 29,1 % der Verkaufsfläche in Erfurt. Den höchsten warengruppenspezifischen Wert nimmt die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit **rund 19,4 % bzw. 82.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** ein. Dieser Sortimentsbereich hat einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur, es ist die Leitbranche zur Bewertung der Grund- und Nahversorgungssituation und ist daher im Weiteren unter quantitativen und qualitativen Aspekten räumlich differenziert zu betrachten.
- Mit 26,9 % entfällt mehr als ein Viertel auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsdeckung**. Dabei ragt erwartungsgemäß das typische, zentrenprägende Sortiment Bekleidung besonders hervor. Auf diese Warengruppe entfallen rund 66.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ein Anteil von 15,6 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Daneben ist auch in den übrigen Warengruppen dieses Bedarfsbereiches wie Schuhe; Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren; Spiel- und Sportwaren ein quantitativ ausgeprägtes Warenangebot vorhanden.
- Die Warengruppen des **überwiegend langfristigen Bedarfs** nehmen einen Anteil von rund **43,7 %** an der Gesamtverkaufsfläche ein. 17,0 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf den Bereich Möbel und 14,5 % auf den Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel erwartungsgemäß wegen der für die entsprechenden Betriebstypen üblichen Großflächigkeit, aufgrund des Flächenbedarfes für die Präsentation von überwiegend großformatigen Waren, hohe Verkaufsflächen ergeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Landeshauptstadt Erfurt ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst, welches im Hinblick auf die Verteilung über alle Warengruppen ein typisches Bild bietet. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind darüber hinaus vor allem auch qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral, sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen. Diese werden, ausgerichtet auf den Untersuchungsgegenstand, näher untersucht.



Die nachfolgende Tabelle 10 zeigt einen Vergleich der Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe. Für das Jahr 2016 ergibt sich danach sowohl eine geringe Verkaufsfläche als auch eine geringere Anzahl der Betriebe. Das ist grundsätzlich weniger auf Betriebsaufgaben und Schließungen von Betrieben zurückzuführen, sondern vielmehr auf die unterschiedliche Methodik, die den Erhebungen 2008 und 2016 zugrunde liegen. Die Daten 2008 wurden von der Landeshauptstadt Erfurt, Amt für Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt. Teilweise wurden 2008 auch Gewerbebetriebe erfasst, die nicht dem Einzelhandel i.e.S. zuzuordnen sind. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass nicht immer eine klare Abgrenzung zwischen Nutzfläche und Verkaufsfläche vorgenommen wurde. Da die Methodik 2008 nicht dokumentiert ist, lassen sich differenzierte und umfassende Überprüfungen nicht vornehmen.

Entwurf

**Tabelle 9: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Erfurt nach Warengruppen 2016 und 2008 im Vergleich**

Warengruppe	2016		2008	
	Verkaufsfläche* in m <sup>2</sup>	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche* in m <sup>2</sup>	Anzahl der Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	82.800	416	96.400	498
Blumen / Zoologische Artikel	14.400	80	8.900	24
Gesundheit und Körperpflege	17.300	78	25.200	104
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	9.600	53	15.500	74
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	124.200	626	146.000	700
Bekleidung	66.800	218	67.700	264
Schuhe / Lederwaren	14.600	45	18.900	54
Glas, Porzellan, Keramik / Haushalts-waren	14.500	29	20.800	75
Spielwaren / Hobbyartikel	6.500	22	5.900	26
Sport und Freizeit	12.400	34	17.100	51
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	114.800	348	130.400	470
Wohneinrichtung	25.700	66	20.400	74
Möbel	72.700	48	65.700	58
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	10.000	16	14.100	26
Elektronik / Multimedia	11.600	68	20.200	125
Medizinische und orthopädische Artikel	2.600	46	2.800	60
Uhren / Schmuck	2.500	47	2.800	47
Baummarktsortimente	41.700	37	83.100	179
Gartenmarktsortimente	19.900	14		
Überwiegend langfristiger Bedarf	186.700	342	209.100	596
Sonstiges	1.500	6	2.200	6
<b>Summe</b>	<b>427.200</b>	<b>1.323</b>	<b>487.700</b>	<b>1.745</b>

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016; Einzelhandelsdaten des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Erfurt 2008; \*Abweichungen in den Summen und zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt

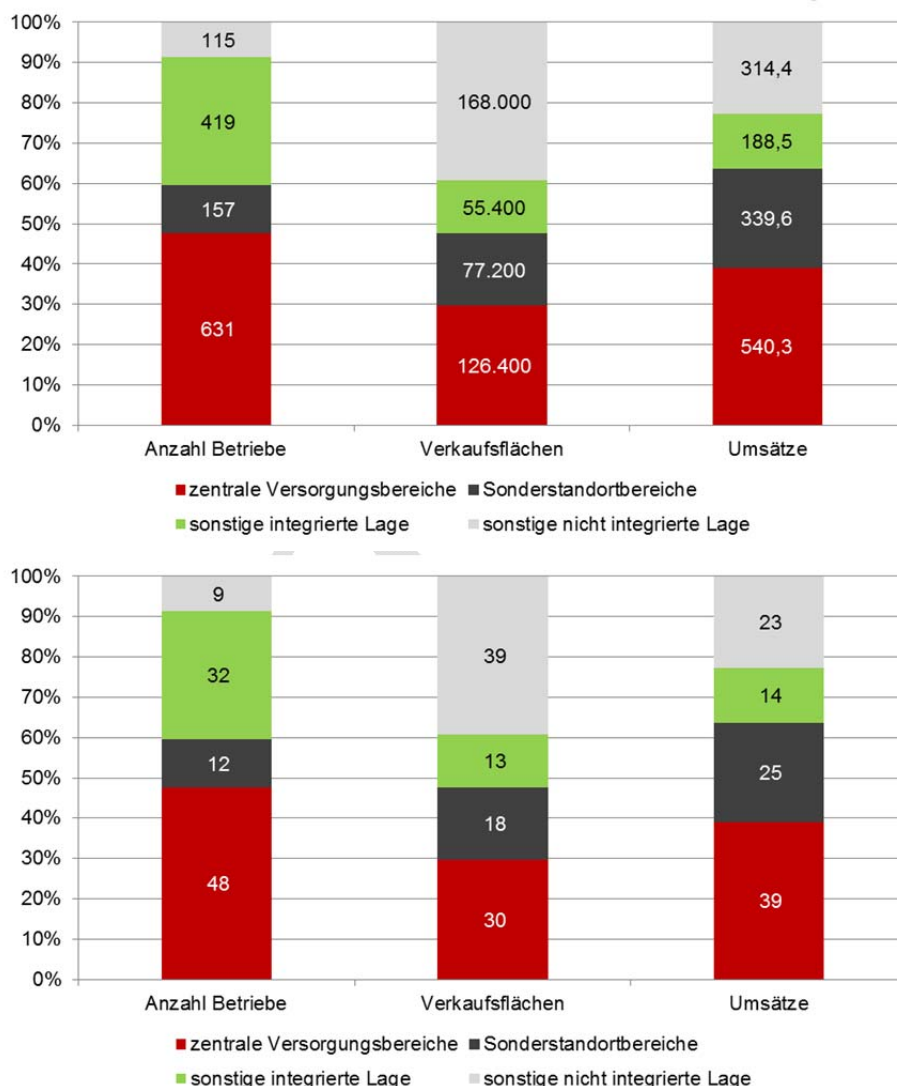


## 4.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels ist festzustellen, dass Erfurt über eine polyzentrale Struktur verfügt. Die zentralen Versorgungsbereiche weisen entsprechend einer hierarchischen Gliederung unterschiedliche Versorgungsaufgaben auf. Das größte Zentrum mit einer kommunalen, regionalen und teilweise auch überregionalen Ausstrahlungskraft stellt die Erfurter Altstadt dar. Die Magdeburger Allee als eigener Zentrentyp in der Kernstadt sowie Nahversorgungszentren ergänzen die Zentrenstruktur. Darüber hinaus sind als prägende Bausteine der Versorgungsstruktur insbesondere die Sonderstandortbereiche zu nennen, welche dezentrale Standorte des großflächigen Einzelhandels in Erfurt darstellen.

Die Positionierung der einzelnen Standortbereiche verdeutlicht die Betrachtung der Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Zentren, Sonderstandorte, sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen). Die entsprechenden Kennwerte werden in der nachfolgenden Abbildung 8 gegenübergestellt.

**Abbildung 8: Verkaufsflächen, Umsätze und Anzahl der Betriebe des Einzelhandels in Erfurt nach Lagen (absolut und prozentual)**



Quelle: Grundlage: Junker und Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016; eigene Berechnungen

- Knapp ein Drittel (30 %) der Verkaufsfläche in Erfurt (126.400 m<sup>2</sup>) befindet sich in zentralen Lagen. Knapp ein Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche liegt an Sonderstandortbereichen und mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche befindet sich in sonstigen Lagen, 40 % sind städtebaulich nicht integriert, d. h. sie weisen keinen unmittelbaren Bezug zu Wohngebieten auf. Zu den sonstigen Lagen zählen somit sowohl großflächige Ergänzungsstandorte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte), als auch Nahversorgungsstandorte zur wohnungsnahen Grundversorgung in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen.
- Nahezu die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe ist in zentralen Lagen angesiedelt. Nur 9 % der Betriebe befindet sich in nicht integrierten Lagen 12 % sind an Sonderstandortbereichen ansässig und etwa ein Drittel der Betriebe liegt in integrierten Lagen. Im Zusammenhang mit dem Anteil der Verkaufsfläche lässt sich ableiten, dass in den Zentren tendenziell mehr kleinflächige Strukturen vorherrschen.
- Rund 40 % des gesamtstädtischen Umsatzes wird in den zentralen Versorgungsbereichen getätigt. Das unterstreicht die besondere Bedeutung der Altstadt und der Nahversorgungszentren. Daneben entfällt aber auch rund ein Viertel des Umsatzes auf die Sonderstandortbereiche. Da dort z. T. auch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, ist dieser Anteil als Indiz auf eine ausgeprägte Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen zu sehen.

### 4.3 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte. Gemäß § 11 (3) BauNVO erfolgt eine Einstufung als großflächiger Betrieb ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>.<sup>26</sup>

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie der Bereich Möbel- oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen, wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

Rund 284.400 m<sup>2</sup> der erhobenen Verkaufsfläche (ohne Leerstände) bzw. ein Anteil von 67 % der Verkaufsfläche entfällt in Erfurt auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, obwohl diese nur knapp 7 % aller Anbieter repräsentieren (89 Einzelhandelsbetriebe).

Der sortimentspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt auch in Erfurt erwartungsgemäß in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel, Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente**, ferner in den Warengruppen **Bekleidung, Elektronik / Multimedia** und damit in jenen Bereichen, die auch im gesamtstädtischen Einzelhandelsprofil quantitativ hervortreten.

- Im Möbelsektor stellen derzeit IKEA und Möbel Höffner die größten Anbieter mit insgesamt rund 35.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar. Daneben stellen Möbelfachmärkte wie Preis Rebell, Roller, Poco, Sconto und Multipolster weitere größere Anbieter mit Verkaufsflächen zwischen ab rund

<sup>26</sup> Vgl. dazu auch: Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

2.300 bis zu 9.600 m<sup>2</sup> dar. Die übrigen großflächigen Anbieter in dieser Warengruppe weisen deutlich niedrigere Verkaufsflächen (< 2.000 m<sup>2</sup>) auf. Es handelt sich dabei vor allem um spezialisierte Fachmärkte (beispielsweise Küchenstudios oder Büromöbelfachmärkte).

- Die größten Anbieter vor Ort im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente sind Baumärkte des Betreibers Obi (rund 14.900 - 13.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese befinden sich in nicht integrierten Lagen in der Andreasvorstadt und in Daberstedt.
- In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellen die SB-Warenhäuser (Globus, Kaufland) die größten Anbieter dar, diese befinden sich vor allem an den Sonderbereichsstandorten. Alle übrigen Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) weisen Betriebsgrößen auf, die unter 2.000 m<sup>2</sup> liegen.
- Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente befinden sich die größten Anbieter mit Verkaufsflächen von bis zu 10.500 m<sup>2</sup> in der Altstadt. Sie stellen die wesentlichen Magnetbetriebe im Hauptzentrum Erfurts dar. Dabei handelt es sich u. a. um das Warenhaus Karstadt, Sportfachmärkte wie Karstadt Sport oder Sport Schwarz, Textilkaufhäuser wie Breuninger, C&A oder H&M, Schuhfachmärkte wie Zumnorde oder Schuhhaus Geier und den Elektronikfachmarkt Saturn.

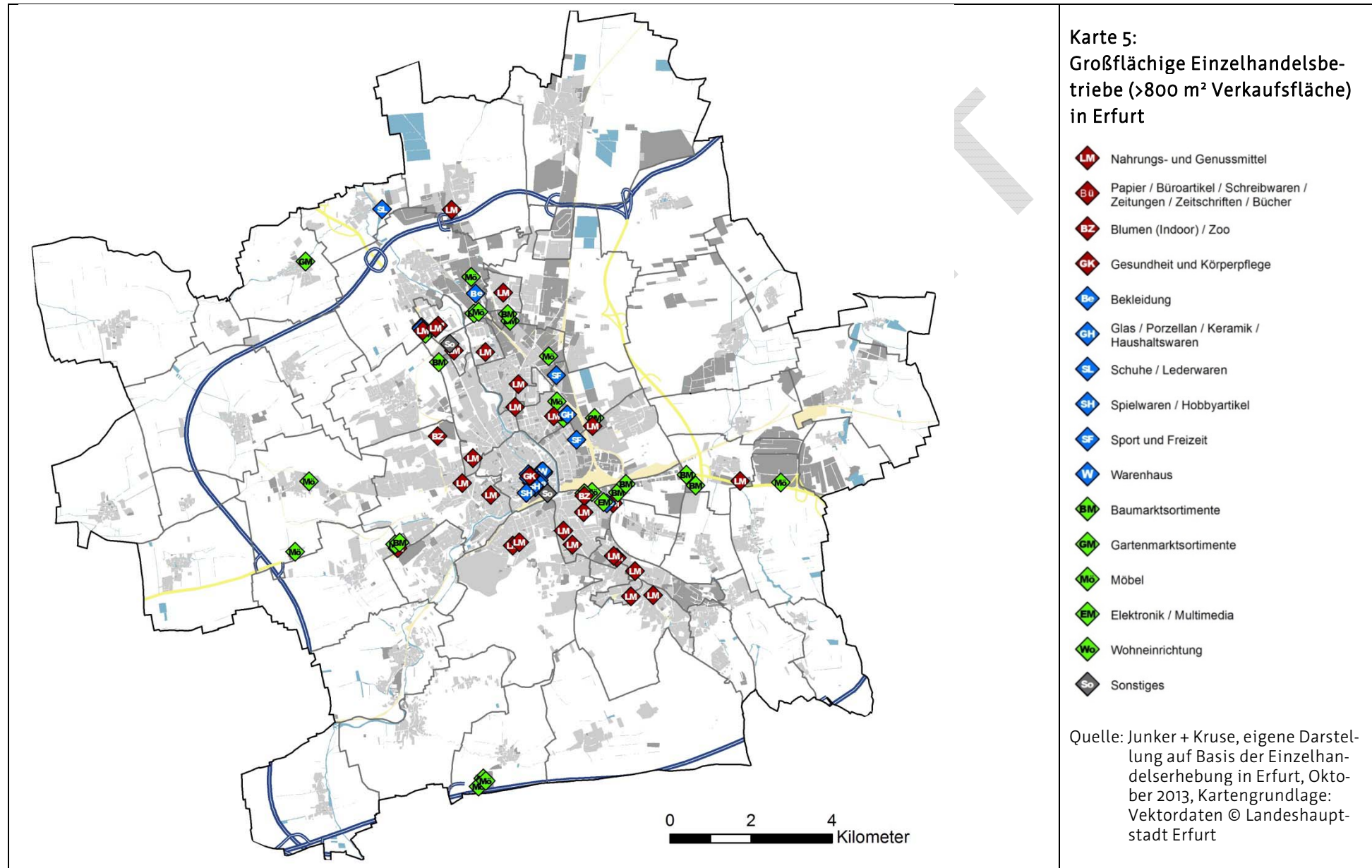
## 4.4 Leerstände

- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im gesamten Stadtgebiet rund 220 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche<sup>27</sup> von rund 35.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von etwa 14 % der Ladenlokale und rund 8 % der Verkaufsfläche. **Zur Ableitung von Handlungsbedarf ist eine (weitere) Analyse der Leerstände<sup>28</sup> insbesondere im Hinblick auf ihre Lage, Größe und potenzielle Folgenutzung (für Einzelhandel oder andere Nutzungen) notwendig.**
- Ein nicht unerheblicher Anteil der Leerstände entfällt auf die zentralen Versorgungsbereiche, zum Zeitpunkt der Erhebung standen hier rund 12.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. rund 130 Betriebe leer. Das entspricht rund 9 % der Verkaufsfläche bzw. 16 % der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen. Dabei sind die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlich durch die Leerstandsproblematik betroffen. Die höchsten Leerstandsquoten sind dabei im zentralen Versorgungsbereich Roter Berg (rund 2.200 m<sup>2</sup> bzw. 40 % der Verkaufsfläche und 50 % der Betriebe), Magdeburger Allee (rund 3.300 m<sup>2</sup> bzw. 33 % der Verkaufsfläche und 27 % der Betriebe) sowie Rieth (rund 700 m<sup>2</sup> bzw. 18 % der Verkaufsfläche und 26 % der Betriebe) zu verzeichnen. Auch in der Innenstadt stehen Ladenlokale leer. Insgesamt umfassen diese eine Verkaufsfläche von rund 4.800 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt ist das jedoch lediglich ein Anteil von 5 %, was nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Lage und der Dauer der Leerstände im Rahmen einer ersten Einschätzung vor allem auf eine übliche innerstädtische Fluktuation zurückzuführen ist. (vgl. dazu auch Standortprofile der zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 7.2.). Im Hinblick auf mögliche Entwicklungen in der Altstadt sind neben bestehenden Leerständen vor allem auch brachliegende Flächen (vgl. dazu Kapitel 7.2.1) oder auch mindergenutzte Verkaufs- oder Nutzflächen im Bestand zu berücksichtigen.
- Die größten Leerstände befinden sich in dezentralen Lagen in Daberstedt (T.E.C.) sowie in Linderebach (Globus II) stehen ehemalige Baumärkte mit jeweils rund 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leer.

<sup>27</sup> Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

<sup>28</sup> Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

**Karte 5:  
Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)  
in Erfurt**



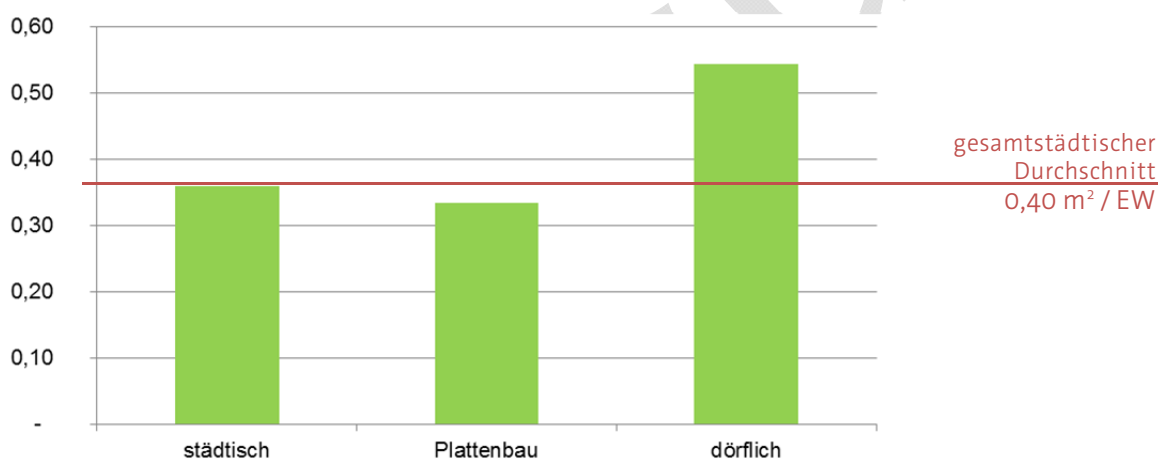
## 4.5 Grundversorgungssituation

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden (sollen).

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner (vgl. dazu Abbildung 9 und Tabelle 10). Bei einer Schwankungsbreite von 0,24 - 0,54 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner in den Siedlungsstrukturtypen liegt der gesamtstädtische Durchschnitt bei rund 0,40 m<sup>2</sup> / Einwohner. Dieser Wert weist in einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung auf eine gute quantitative Ausstattung hin.

**Abbildung 9: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel nach Siedlungsstrukturtypen in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner**



Quelle: Grundlage: Junker und Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016; eigene Berechnungen

Die für die drei Siedlungsstrukturtypen differenzierten Ausstattungswerte sowie die zugrunde liegenden Einwohner- und Verkaufsflächenzahlen werden in Tabelle 10 dargestellt:



**Tabelle 10: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner**

Siedlungsstrukturtyp	Einwohner (Stand: 31.12.2015)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner in m <sup>2</sup>
städtisch	112.453	42.700	0,38
Plattenbau	54.349	18.200	0,33
dörflich	43.469	24.200	0,56
<b>gesamt</b>	<b>210.271</b>	<b>85.100</b>	<b>0,40</b>

Quelle: Grundlage: Junker und Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016;

eigene Berechnungen; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Siedlungsstrukturtypen festzuhalten:

- Die höchsten Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner in Erfurt – bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert – wird in Summe für die dörflichen Siedlungsbereiche erreicht. Hier liegt die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei 0,55 m<sup>2</sup> / Einwohner. Innerhalb der einzelnen Stadtteile ergeben sich darüber hinaus jedoch, nicht zuletzt aufgrund der jeweiligen Einwohnerzahlen, sehr unterschiedliche Werte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einzelne Stadtteile über kein Nahversorgungsangebot verfügen, andere dagegen - wie beispielsweise Mittelhausen oder Linderbach (Globus-Märkte) mit einem deutlich überdurchschnittlichen Angebot hervor treten. Die Ausstrahlungskraft dieser Standorte geht weit über den Nahbereich hinaus, so dass benachbarte Stadtteile sowie auch Ein- und Auspendler mit versorgt werden.
- Für die beiden anderen Siedlungsstrukturtypen (städtisch und Plattenbau) weisen die Ausstattungsgrade Werte von 0,33 - 0,36 m<sup>2</sup> / Einwohner auf. Diese liegen leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

**Tabelle 11: Kennwerte zur Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmitteln (NuG)**

Stadtteile	Siedlungsstrukturtyp	Bevölkerung	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche NuG	Verkaufsflächenausstattung NuG
		Stand 31.12.2015	Kernsortiment NuG	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup> / Einwohner
Altstadt	städtisch	19.015	114	8.240	0,43
Löbervorstadt	städtisch	12.614	14	2.290	0,18
Brühlervorstadt*)	städtisch	13.733	12	3.770	0,,29
Andreasvorstadt	städtisch	17.014	23	4.310	0,25
Krämpfervorstadt	städtisch	16.283	27	5.900	0,36
Johannesvorstadt	städtisch	6.482	26	4.950	0,76
Hohenwinden	städtisch	2.019	2	140	0,07
Daberstedt	städtisch	13.589	3	8.200	0,60
Ilversgehofen	städtisch	11.704	35	4.910	0,42
<b>Zwischensumme</b>	<b>städtisch</b>	<b>112.453</b>	<b>256</b>	<b>42.700</b>	<b>0,38</b>
Berliner Platz	Plattenbau	6.016	7	1.660	0,28
Rieth	Plattenbau	5.797	10	3.040	0,52



Stadtteile	Siedlungsstrukturtyp	Bevölkerung	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche NuG	Verkaufsflächenausstattung NuG
		Stand 31.12.2015	Kernsortiment NuG	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup> / Einwohner
Roter Berg	Plattenbau	5.860	5	2.050	0,35
Melchendorf	Plattenbau	10.401	9	1.970	0,19
Wiesenhügel	Plattenbau	5.410	5	1.230	0,23
Herrnberg	Plattenbau	7.937	7	5.330	0,67
Moskauer Platz	Plattenbau	7.638	5	2.890	0,38
Johannesplatz	Plattenbau	5.290	-	-	-
<b>Zwischensumme</b>	<b>Plattenbau</b>	<b>54.349</b>	<b>48</b>	<b>18.770</b>	<b>0,33</b>
Dittelstedt	dörflich	763	2	220	0,29
Hochheim	dörflich	2.752	4	630	0,23
Bischleben-Stedten	dörflich	1.628	4	360	0,22
Möbisburg-Rhoda	dörflich	1.063	1	210	0,20
Schmira	dörflich	983	4	3.210	3,27
Bindersleben	dörflich	1.416	9	1.910	1,35
Marbach	dörflich	3.997	3	700	0,16
Gispersleben	dörflich	4.103	-	6.060	1,48
Mittelhausen	dörflich	1.049	3	4.200	4,00
Stotternheim	dörflich	3.408	6	750	0,22
Schwerborn	dörflich	603	-	-	-
Kerspleben	dörflich	1.708	5	600	0,35
Vieselbach	dörflich	2.170	3	80	0,04
Linderbach	dörflich	859	4	3.830	4,46
Büßleben	dörflich	1.277	-	-	-
Niedernissa	dörflich	1.637	2	40	0,02
Windischholzhäuser	dörflich	1.905	3	760	0,40
Egstedt	dörflich	508	1	230	0,45
Waltersleben	dörflich	419	1	10	0,02
Molsdorf	dörflich	534	-	-	-
Ermstedt	dörflich	441	3	10	0,02
Frienstedt	dörflich	1.329	17	110	0,08
Alach	dörflich	984	1	30	0,03
Tiefthal	dörflich	1.073	1	30	0,03
Kühnhausen	dörflich	1.154	1	40	0,03
Hochstedt	dörflich	275	2	80	0,29
Töttelstädt	dörflich	662	1	30	0,05
Sulzer Siedlung	dörflich	1.006	1	20	0,02
Urbich	dörflich	1.076	-	10	0,01
Gottstedt	dörflich	211	-	-	-
Azmannsdorf	dörflich	326	-	-	-
Rohda (Haarberg)	dörflich	254	-	-	-
Salomonsborn	dörflich	1.128	-	-	-

Stadtteile	Siedlungsstrukturtyp	Bevölkerung	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche NuG	Verkaufsflächenausstattung NuG
		Stand 31.12.2015	Kernsortiment NuG	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup> / Einwohner
Schaderode	dörflich	283	-	-	-
Töttleben	dörflich	314	-	-	-
Wallichen	dörflich	171	-	-	-
<b>Zwischensumme</b>	<b>dörflich</b>	<b>43.469</b>	<b>82</b>	<b>23.660</b>	<b>0,54</b>
<b>Gesamt</b>		<b>210.271</b>	<b>385</b>	<b>82.800</b>	<b>0,40*</b>

Quelle: Grundlage: Junker und Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016; eigene Berechnungen  
 \*) unter Berücksichtigung der jüngsten Neuansiedlung des Edeka-Marktes (Frühjahr 2016) an der Binderlebener Landstraße.

Zur abschließenden Bewertung möglicher Versorgungsdefizite sind im Weiteren jedoch vor allem auch die im Folgenden dargelegten strukturellen und räumlichen Gesichtspunkte der Versorgungssituation zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 12: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

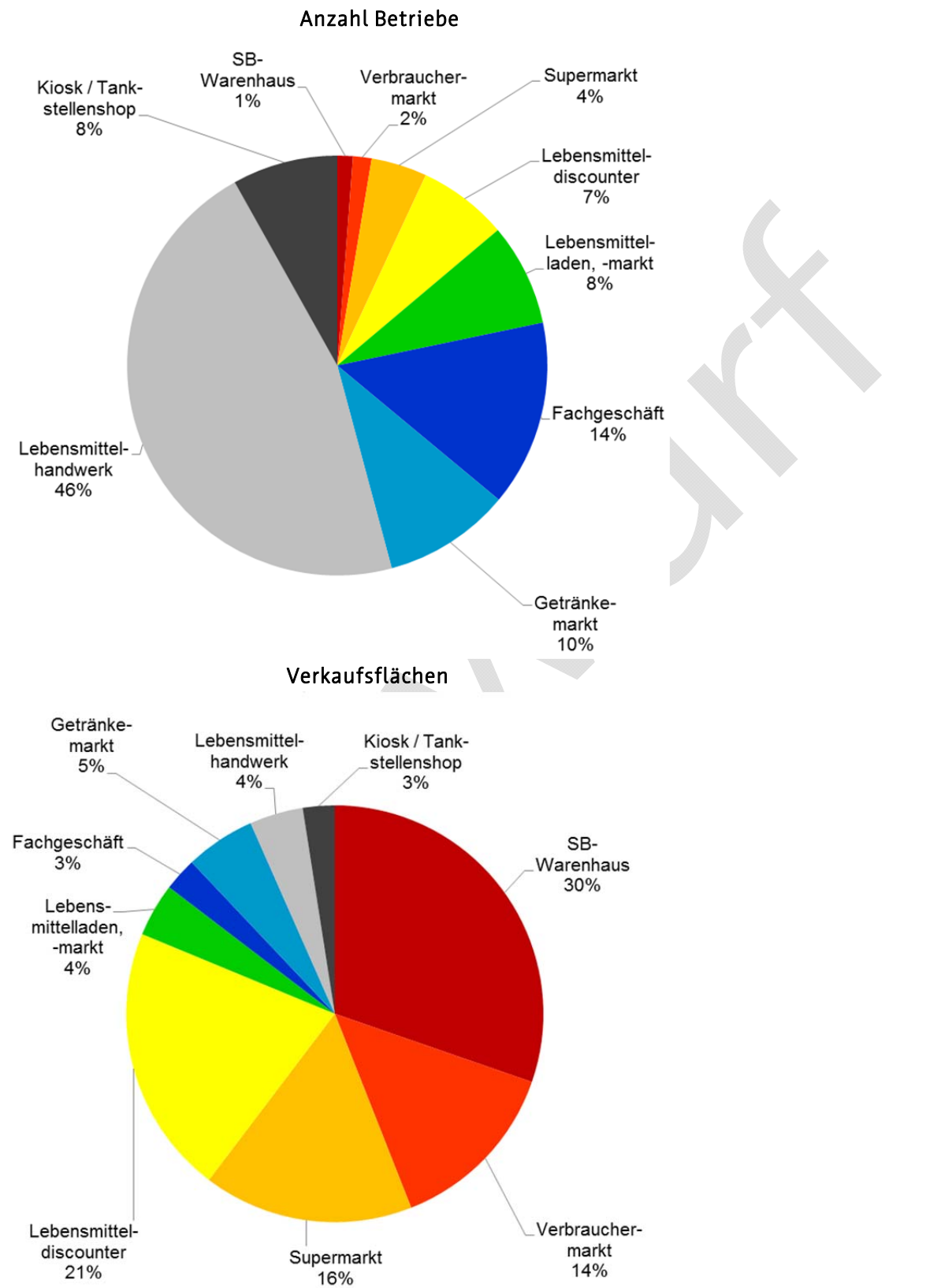
Begriff	Erläuterung
<b>SB-Warenhaus</b>	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> , Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Kaufland).
<b>Verbrauchermarkt</b>	Ein V ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m <sup>2</sup> und 5.000 m <sup>2</sup> , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel anbietet.
<b>Supermarkt</b>	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m <sup>2</sup> und 2.500 m <sup>2</sup> , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Neben den typischen Lebensmittelvollsortimentern sind in diesem Bereich auch spezialisierte Formen, z. B. Biomärkte oder ausländische Anbieter, vertreten.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800-1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können kleinflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier vor allem auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die im Rahmen der Grundlagenerhebung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen wurden.

Der Betriebstypenmix der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Tabakwaren) ist in Abbildung 10 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die SB-Warenhäuser mit einem Anteil von 30 % und die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 21 % besonders hervor. Sie nehmen damit zusammen etwa die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein. Auch bei der Anzahl der Betriebe insgesamt treten die Lebensmitteldiscounter (29) im Bereich der Strukturprägenden Anbieter hervor. Nahezu ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche wird von den Betriebstypen Supermarkt und Verbrauchermarkt (mit Anteilen von 14 und 16 %) eingenommen. Auffällig – aber in Abhängigkeit von der betriebstypischen Größe nicht überraschend – ist, dass der durch diese Anbieter erzielte Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe nur 5 % umfasst. Umgekehrt stellt sich das Verhältnis für die Betriebe des Lebensmittelhandwerks dar. Etwa 46 % aller Betriebe nehmen nur 4 % der Gesamtverkaufsfläche ein.

Abbildung 10: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Tabakwaren)



Quelle: Grundlage: Junker und Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016; eigene Berechnungen

Neben der quantitativen und strukturellen Analyse auf der Ebene der Siedlungsstrukturtypen stellt die Qualität des Angebots einen wichtigen Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählen der **Betriebstypenmix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Diese Distanz ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann. In Erfurt sind in Abhängigkeit von siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Distanzen von 600 bis 800 m anzunehmen.

In Karte 6 wurden für die dargestellten strukturprägenden Lebensmittelanbieter 600 m Distanzen zu Grunde gelegt. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter – inklusive der städtebaulich nicht integrierten Betriebe – mit entsprechenden Radien unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind.

### Kernstadt

Insbesondere in der Kernstadt (städtische Siedlungsbereich, Großwohnsiedlungen) lassen sich mehrfache Überlappungen der Isodistanzen feststellen, die z. T. auch im Zusammenhang mit einem hohen quantitativen Angebot (bezogen auf die einzelnen Stadtteile) bestehen. Defizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ergeben sich vornehmlich in den dörflichen Siedlungsbereichen bzw. in Siedlungsrandbereichen der städtischen Siedlungsbereiche.

### Städtische Siedlungsgebiete

In den städtischen Siedlungsbereichen handelt es sich dabei um die Stadtteile Brühlervorstadt, Hohenwinden, Krämpfervorstadt und Löbervorstadt. Das Defizit der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten korrespondiert in den Stadtteilen Hohenwinden und Löbervorstadt mit einem vergleichsweise niedrigen Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Hohenwinden 0,07 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner; Löbervorstadt 0,18 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.) Dabei wird die Versorgung dieser Stadtteile durch benachbarte, überdurchschnittlich ausgestattete Stadtteile (beispielsweise Daberstedt oder Ilversgehofen) gewährleistet. Verschiedene Lebensmittelmärkte sind hier mit dem Rad, mit dem öffentlichen Nahverkehr und mit dem Auto erreichbar. Somit besteht kein akuter Handlungsbedarf zur Entwicklung zusätzlicher Standorte in diesen Stadtteilen.

In der Krämpfervorstadt und auch in der Brühlervorstadt (unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Binderslebener Landstraße) bestehen grundsätzlich keine deutlichen quantitativen Defizite im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit ergeben sich aufgrund der Siedlungsstruktur, mit z. T. geringen Siedlungsdichten, in Siedlungsrandlagen. Davon ist grundsätzlich jedoch kein akuter Handlungsbedarf zur Ansiedlung zusätzlicher Märkte ableitbar.

### Dörfliche Siedlungsgebiete

In den dörflichen Siedlungsbereichen weist das Gros der Stadtteile eine Bevölkerung von z. T. sehr deutlich unter 2.500 Einwohnern auf. Grundsätzlich reicht damit – bezogen auf die einzelnen Stadtteile - die lokal vorhandene Kaufkraft nicht zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes aus. Eine solche ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröff-

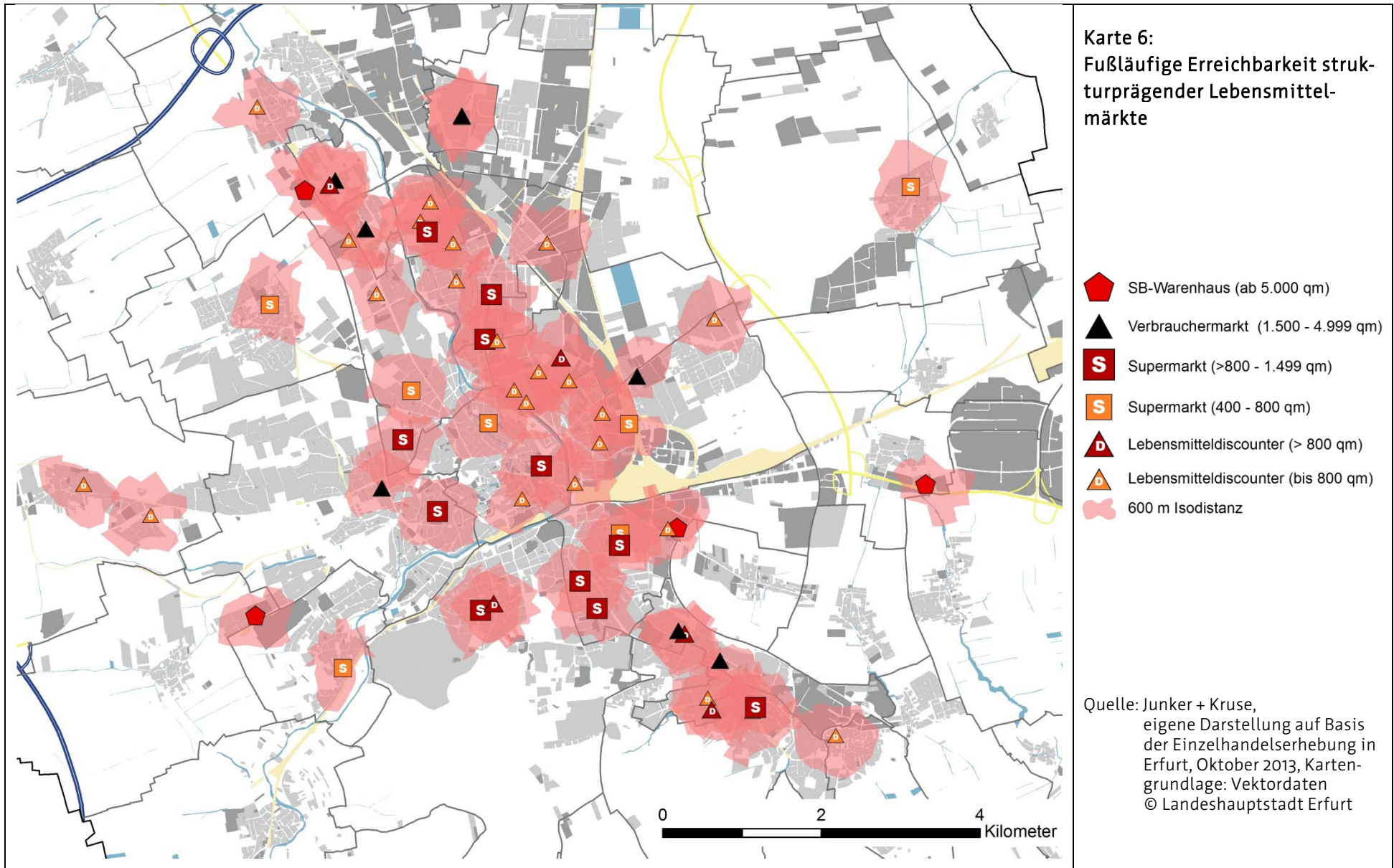


nung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m<sup>2</sup> ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen Nahversorgungsstandorten.

Vor diesem Hintergrund treten einzelne Stadtteile (in den dörflichen Siedlungsbereichen) mit deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besonders hervor, dazu zählen Bindersleben (1,35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner), Gispersleben (1,48 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner), Linderbach (4,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner), Mittelhausen (4,00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und Schmira (3,27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner). Diese Stadtteile weisen jeweils eine Bevölkerung zwischen rund 900 und 1.400 Einwohnern auf. In verkehrsgünstiger Lage, an Einfallstraßen, befinden sich hier vor allem SB-Warenhäuser mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rund 5.500 und 7.500 m<sup>2</sup>. Sie dienen der Versorgung der Bevölkerung außerhalb der Kernstadt und damit besonders der dörflichen Gebiete.

Die Stadtteile Gispersleben (rund 4.100 Einwohner), Marbach (rund 4.000 Einwohner) und Stotternheim (rund 3.400 Einwohner) weisen die höchsten Einwohnerzahlen innerhalb der dörflichen Siedlungsstruktur auf. Nunmehr gibt es in allen drei dieser Stadtteile Lebensmittelangebote zur Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung.. Dabei sind die jüngsten Entwicklungen im Ortsteil Marbach besonders hervorzuheben. Hier findet sich ein gutes Beispiel der Anwendung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes in Verbindung mit einer konsequenten politischen Umsetzung. Nur durch den konsequenten Ausschluss wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Standorte im Einzugsbereich des Ortsteils konnten die Voraussetzungen zur Etablierung eines Nahversorgers (Tegut) im Ortskern von Marbach im Jahre 2015 umgesetzt werden.

Insgesamt sind bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation vor allem auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln durchaus notwendig. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in räumlich unterversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist aber auch besonders zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, welche sich im Hinblick auf eine wohnungsnah Grundversorgung tragfähig darstellen, also über eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Naheinzugsgebiet verfügen. Darüber hinaus sollen von solchen Standorten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen. In der Landeshauptstadt Erfurt nehmen daher die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels in den dörflichen Siedlungsbereichen eine Sonderstellung hinsichtlich der Versorgung der dörflichen Stadtteile ein. Denn in den einzelnen Stadtteilen reicht, jeweils für sich genommen, die Mantelbevölkerung nicht zur Ansiedlung strukturprägender Lebensmittelmärkte aus, so dass in der Vergangenheit diese dezentralen, mit dem Auto gut erreichbaren Standorte, entstanden sind.



## 4.6 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Einzelhandels in Erfurt ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind auf der einen Seite das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie auf der anderen Seite Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Einzelhandels in Erfurt zulassen.

## 4.7 Umsätze und Zentralität des Einzelhandels

Als Ansatzpunkt zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels kann der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentspezifische Umsätze je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelssituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen spezifische Umsätze in Erfurt (vgl. Tabelle 13). Insgesamt setzt der gesamtstädtische Einzelhandel zum Zeitpunkt der Erhebung rund 1.385,9 Mio. Euro um.

**Tabelle 13: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Erfurt 2015 (in Mio. Euro)**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	einzelhandelsrelevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	394,2	458,6	0,86
Blumen / Zoologische Artikel	32,4	23,3	1,39
Gesundheit und Körperpflege	96,5	72,8	1,33
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	45,4	35,8	1,27
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>568,5</b>	<b>590,6</b>	<b>0,96</b>
Bekleidung	232,2	103,8	2,24
Schuhe / Lederwaren	57,0	27,9	2,04
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	33,4	13,2	2,53
Spielwaren / Hobbyartikel	22,2	23,9	0,93
Sport und Freizeit	40,3	20,2	1,99
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>385,0</b>	<b>189,0</b>	<b>2,04</b>
Wohneinrichtung	55,8	24,2	2,30
Möbel	113,6	58,2	1,95
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	39,6	32,0	1,24
Elektronik / Multimedia	111,2	80,2	1,39
Medizinische und orthopädische Artikel	17,5	15,1	1,16
Uhren / Schmuck	14,2	14,1	1,01

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz (in Mio. Euro)	Einzelhandels-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	einzelhandels-relevante Zentralität
Baummarktsortimente	60,4	98,7	0,61
Gartenmarktsortimente	15,6	17,1	0,91
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>428,0</b>	<b>339,6</b>	<b>1,26</b>
Sonstiges	4,4	6,7	0,65
<b>Summe</b>	<b>1.385,9</b>	<b>1.126,0</b>	<b>1,23</b>

Quelle: IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2015; Grundlage: Junker und Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016; eigene Berechnungen

- Der Schwerpunkt des Umsatzes liegt mit rund 394,2 Mio. Euro im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der zweite Umsatzschwerpunkt liegt im Bereich der zentrentypischen Leitbranche Bekleidung mit rund 232,2 Mio. Euro.
- Darüber hinaus weisen die Warengruppen Elektronik / Multimedia (111,2 Mio. Euro), Möbel (113,6 Mio. Euro) und Gesundheit und Körperpflege (96,5 Mio. Euro) prägende Umsatzschwerpunkte auf.

Als Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels kann der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Erfurt wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Bei einem sprunghaften Bevölkerungsanstieg ist häufig eine sinkende einzelhandelsrelevante Zentralität festzustellen. Das ist darauf zurückzuführen, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sich – vor dem Hintergrund des allgemeinen Trends und auch des Bevölkerungszuwachses – stärker entwickelt als der einzelhandelsrelevante Umsatz. Rechnerisch ergibt sich für die einzelhandelsrelevante Zentralität als Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraft ein tendenziell sinkender Wert. Schlussfolgerungen auf die Qualität des Einzelhandels bzw. Handlungsbedarf können allerdings nur im Zusammenhang mit der Betrachtung weiterer (beispielsweise räumlicher oder struktureller) Aspekte gezogen werden.

- Dem in Erfurt vorhandenen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von rund **1.126 Mio. Euro** steht zum Zeitpunkt der Erhebung ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen** von **1.356 Mio. Euro** gegenüber.
- Die gesamtstädtische **Zentralität** ist das Verhältnis des Umsatzes zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Sie liegt für Erfurt bei **1,23**. Dieser Wert weist per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss hin. Dabei ist davon auszugehen, dass dieser vor allem aus der Kaufkraft aus dem Umland, touristischen Potenzialen sowie den Pendlerverflechtungen im näheren Einzugsgebiet gespeist wird.
- Auf Grundlage der Verkaufsflächen und abgeleiteter einzelhandelsrelevanter Umsätze errechnet sich eine **Flächenproduktivität** des Einzelhandels von rund **3.250 Euro pro m<sup>2</sup>**.

Tabelle 14 gibt einen Überblick über die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Kennwerte in Gegenüberstellung der Jahre 2016 zu 2008. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vergleichbarkeit der



unterschiedlichen Werte der Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächen und nicht zuletzt auch darauf basierenden Berechnungen zum Umsatz bzw. der Zentralität aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethodik der Einzelhandelserfassungen nicht gegeben ist. Die Daten 2008 wurden von der Landeshauptstadt Erfurt, Amt für Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt. Teilweise wurden 2008 auch Gewerbebetriebe erfasst, die nicht dem Einzelhandel i.e.S. zuzuordnen sind. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass nicht immer eine klare Abgrenzung zwischen Nutzfläche und Verkaufsfläche vorgenommen wurde. Da die Methodik 2008 nicht dokumentiert ist, lassen sich differenzierte und umfassende Überprüfungen nicht vornehmen.

**Tabelle 14: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Landeshauptstadt Erfurt 2016 / 2008**

Kriterium	2016	2008
Einwohner (Stand 31.12.2015)	210.271	199.416
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro	1.126	915
Einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen in Mio. Euro	1.356	1-265
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe (gerundet)	1.320	1.745
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	426.600	487.700
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m <sup>2</sup>	320	280
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> pro Einwohner	2,03	2,45
Einzelhandelsrelevante Zentralität	1,23	1,40

Quelle: IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2015; Grundlage: Junker und Kruse: Unternehmenserhebung Erfurt, Dezember 2013, Aktualisierung Juni 2016; eigene Berechnungen



## 5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Erfurt erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt fließen folgende Faktoren ein:

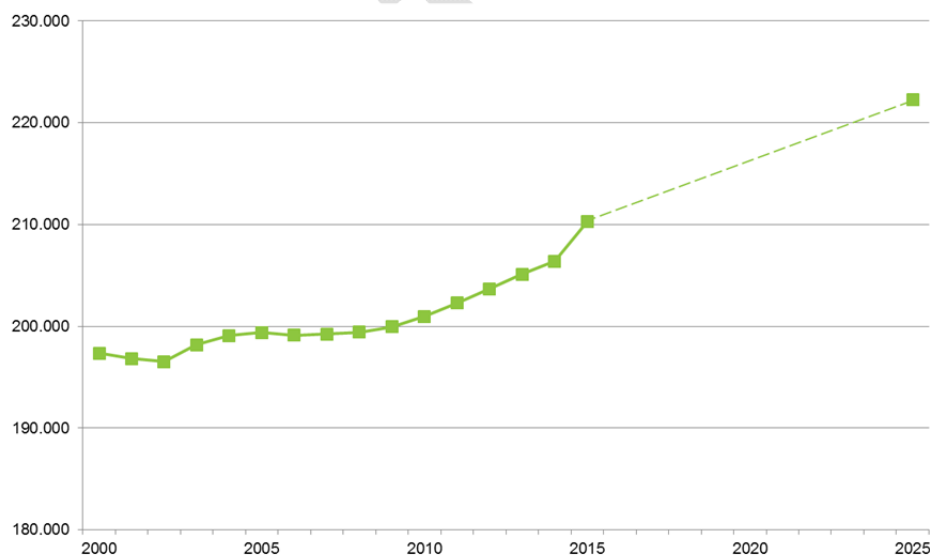
### Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

### Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität<sup>29</sup> ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Erfurt von einer leicht steigenden Flächenproduktivität ausgegangen.

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Erfurt 2000 – 2025\*



Quelle: Bestandsdaten Stadt Erfurt (<http://www.erfurt.de/ef/de/rathaus/daten/bevoelkerung/stadt/index.html>; zugegriffen 07/2016).

Die jährlichen Bestandsdaten werden zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres ermittelt.

\*Prognose

<sup>29</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### Bevölkerungsentwicklung in Erfurt bis 2025

Die Entwicklung der Einwohnerzahl von Erfurt ist bereits seit mehr als 10 Jahren steigend. Zum Prognosehorizont wird ein Wachstum der Bevölkerung um rund 6 % (auf rund 222.300 Einwohner) erwartet.

Ein gegenläufiger Trend der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich jedoch für die benachbarten Landkreise der Landeshauptstadt Erfurt. Bezogen auf den heutigen Bestand ist demnach bis zum Prognosehorizont 2025 von einem Bevölkerungsrückgang von rund 8 % in den auszugehen.

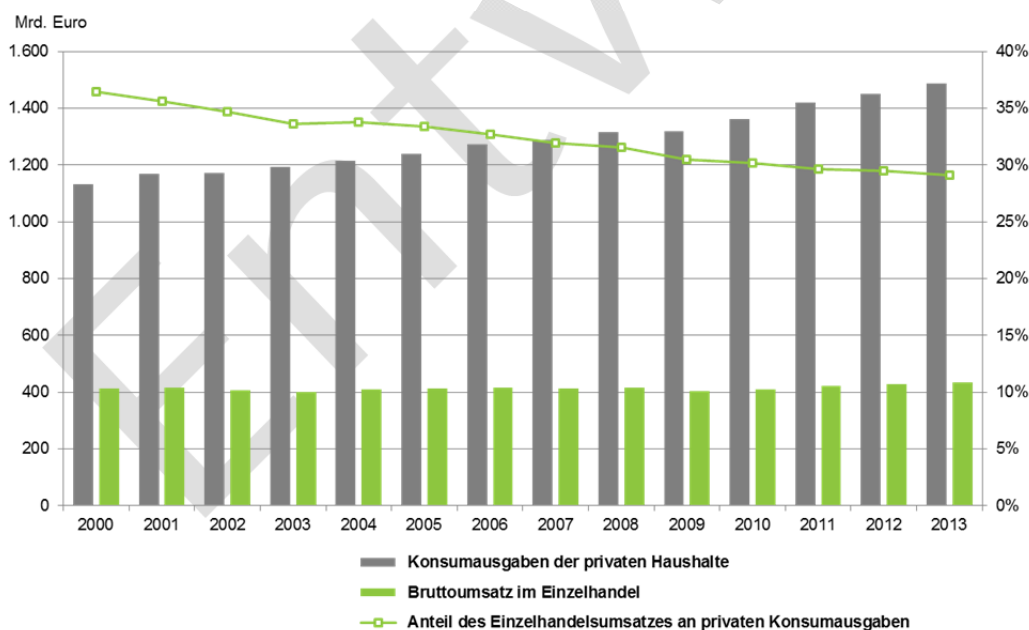
Bezogen auf das Einzugsgebiet des Erfurter Einzelhandels (vgl. dazu Kapitel 3.7) ist festzuhalten, dass dem prognostizierten, deutlichen Bevölkerungswachstum um rund 12.000 Einwohner (Basisjahr 2015) für die Stadt Erfurt im näheren Einzugsgebiet ein Bevölkerungsrückgang von rund 32.500 Einwohnern gegenüber steht.

### Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Onlinehandel zufließen.

**Abbildung 12: Ausgaben der privaten Haushalte**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014 ; Herkunftsnachweis: handelsdaten.de , Februar 2014

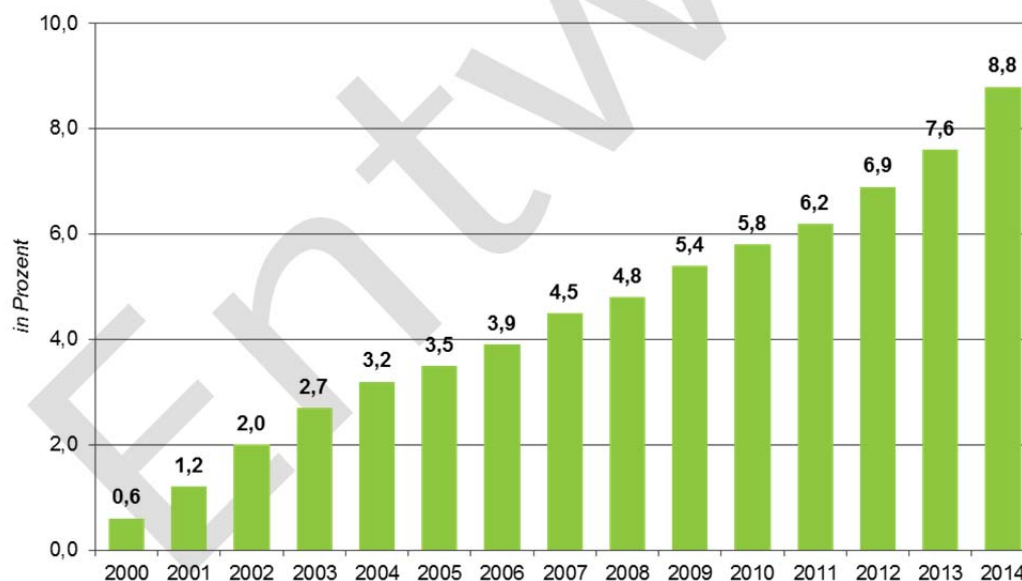
Folgende bundesdeutsche Entwicklungen sind darzustellen:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.<sup>30</sup>
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend<sup>31</sup>.
- In der Summe stagnieren somit die einzelhandelsrelevanten Ausgaben weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 % nur ein sehr geringes Wachstum aufweist (2010: rund 400 Mrd. Euro)<sup>32</sup>. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Jedoch müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** bzw. im Onlinehandel berücksichtigt werden, d.h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 7,6 Prozent am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (2013). Dabei bewegt sich der Anteil des Onlinehandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z. T. deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatzes des Einzelhandels generiert.

**Abbildung 13: Anteil des B2C-E-Commerce<sup>33</sup> am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)**



Quelle: EHI Retail Institute unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>30</sup> EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2014), zitiert nach [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>31</sup> ebenda

<sup>32</sup> ebenda

<sup>33</sup> B2C = Business to Consumer = Kommunikations- und Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen und Privatpersonen (Konsumenten, Kunden)

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel<sup>34</sup> erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rund 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)<sup>35</sup>. Alle übrigen Sortimentsgruppen<sup>36</sup> leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig<sup>37</sup> die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Onlinehandel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern“ besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebskanäle.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept<sup>38</sup>.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

### Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum. Bei der Bestimmung der Zielzentralität wurden nachfolgende Aspekte besonders berücksichtigt:

- Vor dem Hintergrund einer Bevölkerungszunahme in Erfurt ist auch von einer positiven Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials in der Landeshauptstadt auszugehen. Die Impulse aus der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Erfurt werden durch den erwarteten deutlichen Bevölkerungsrückgang im näheren Einzugsgebiet gedämpft.

<sup>34</sup> Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

<sup>35</sup> Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter [www.bevh.org](http://www.bevh.org) (zugriffen am 31. März 2014)

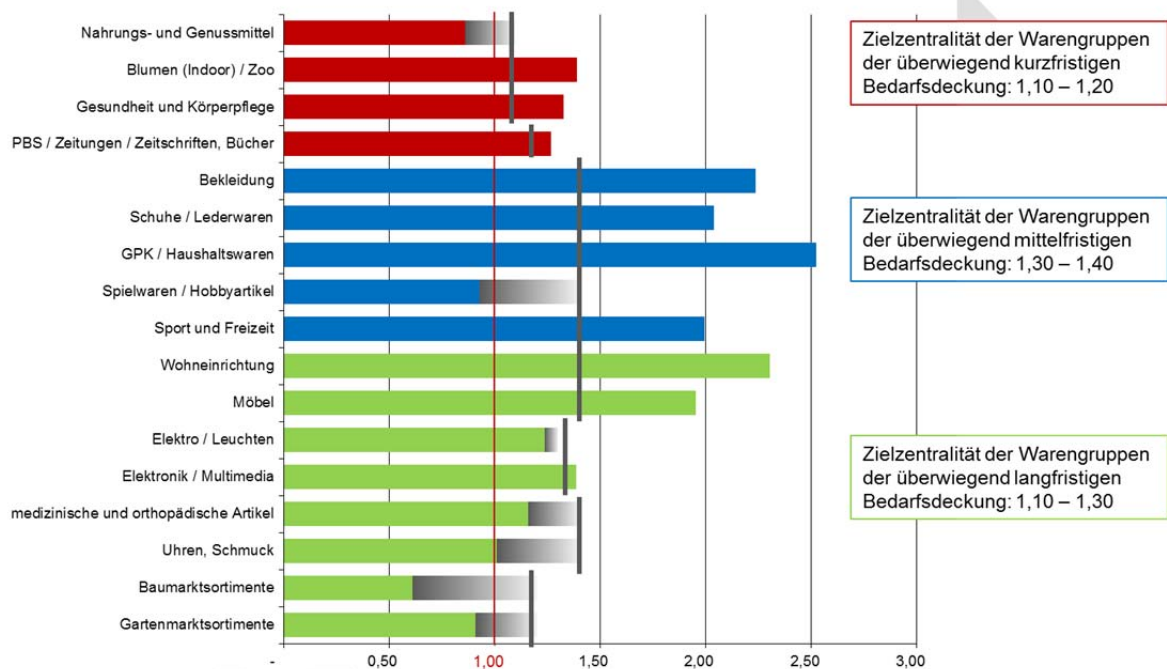
<sup>36</sup> Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

<sup>37</sup> Vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

<sup>38</sup> Vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) (zuletzt zugriffen am 31. März 2014)

- Der reine Onlinehandel positioniert sich in einzelnen Warengruppen weiterhin am Markt, dabei sind hinsichtlich des Umsatzanteils in einzelnen Sortimenten, wie beispielsweise Unterhaltungselektronik und Bekleidung, Sättigungstendenzen erkennbar. Es ist zu erwarten, dass sich im Zuge entsprechender Aktivitäten der Einzelhändler (vor Ort) der Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz stationärer Einzelhändler erhöhen wird, was sich positiv auf die Zielzentralität auswirkt.
- Das touristische Potenzial ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, auch für den Erfurter Einzelhandel. Dieser wirkt sich jedoch nicht in allen Warengruppen gleichermaßen aus. Positive Effekte sind vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie in zentrenrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe / Lederwaren oder auch Uhren / Schmuck einzubeziehen.

Abbildung 14: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Erfurt als Orientierungsgröße



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Erfurt

Unter Berücksichtigung der zuvor benannten Aspekte werden folgende Zielzentralitäten (in Spannweiten) definiert:

- Im Hinblick auf eine Sicherung und Stärkung Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird grundsätzlich eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Im Sinne eines Best-Case und unter besonderer Berücksichtigung touristischer Potenziale wird darüber hinaus auch eine Obergrenze von 1,1 in die Berechnungen eingestellt. Die rechnerisch ermittelten zusätzlichen Verkaufsflächen implizieren ein deutliches Entwicklungspotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,3-1,4 angenommen, die die oberzentrale Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Erfurt vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umland und unter Berücksichtigung des touristischen Potenzials widerspiegeln.  
Mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigen sich keine rechnerisch ableitbaren Entwicklungspotenziale in den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe.



- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,1 bis 1,3 angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz der entsprechenden Warengruppen für das oberzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen berücksichtigen. So sind in den Branchen Wohneinrichtung und Möbel beispielsweise durchaus weitläufige Verflechtungen mit dem Einzugsbereich zu erwarten während in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente auch Angebote in den umliegenden Mittelzentren eine Rolle spielen können. Besonders in der Warengruppe Elektronik / Multimedia besteht zudem eine ausgeprägte Konkurrenz zum Onlinehandel. Quantitative Entwicklungspotenziale sind derzeit vor allem im Bereich der Warengruppe Baumarktsortimente ablesbar.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Erfurt auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende Entwicklungsspielräume in den einzelnen Warengruppen:

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist auf gesamtstädtischer Ebene bereits eine hohe quantitative Angebotsausstattung erkennbar. Gleichwohl ist in einer räumlich detaillierten Analyse in einigen Teilen des Stadtgebietes ein Defizit bzw. quantitativer Nachholbedarf an Lebensmittelangeboten festzustellen. Die steigenden Einwohnerzahlen sowie die steigenden Anteile des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben lassen ein leicht steigendes Nachfragevolumen erwarten. Hinsichtlich der Umsetzung der rechnerischen Potenziale ist allerdings zu berücksichtigen, dass insbesondere die Betreiber von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten derzeit ihre Standorte überprüfen und vor dem Hintergrund der Standortsicherung und Qualifizierung Verkaufsflächenerweiterungen anstreben. In Fällen, in denen eine Betriebserweiterung nicht möglich ist, wird häufig auch über eine Verlagerung und Erweiterung von Märkten nachgedacht. Auch in Erfurt liegen die Betriebsgrößen von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten, teilweise sogar deutlich, unter der Großflächigkeit und den heutigen Marktzutrittsgrößen. Vor diesem Hintergrund sollte der Fokus vor allem auch darauf gesetzt werden – soweit aus städtebaulicher Sicht sinnvoll – vor der Eröffnung neuer Standorte Entwicklungen im Bestand zur Sicherung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche sowie einer wohnungsnahen Grundversorgung zu ermöglichen. Die Wirksamkeit einer konsequenten Anwendung dieses Ziels zeigt das Beispiel Marbach (vgl. dazu S. 53).
- Die Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** weist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs als einzige ein größeres quantitatives Angebotsdefizit auf, so dass sich hier – neben der Möglichkeit zu räumlichen und strukturellen Angebotsverbesserungen – auch ein nennenswerter Spielraum für einen quantitativen Angebotsausbau zeigt. In der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigt sich dabei eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Onlinehandel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl ist auch diese Branche von hoher Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten, wie beispielsweise mytoys) im zentralen Versorgungsbereich Altstadt ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägtem Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Angebotsstandorten bietet.
- Die Warengruppe **Sport / Freizeit** weist eine hohe Zentralität von 1,99 auf. Rechnerisch ableitbare absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale ergeben sich daher zunächst nicht. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben (städtebaulich sinnvoller Standort für zentrenrelevante Sortimente ist die Altstadt) und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes dennoch sinnvoll sein. In der Warengruppe Sport / Freizeit kann dies z.B. bedeuten, dass das Angebot an Sportartikeln, welches innerhalb der Warengruppe derzeit hinter den Sortimenten Sportbekleidung- und schuhe sowie Fahrräder quantitativ zurücktritt weiter ausgebaut wird.

- Die Warengruppe **Elektro / Leuchten** ist ebenso wie die Warengruppe Elektronik / Multimedia neben kleinteiligen Fachangeboten und Randsortimenten vor allem auch durch große Fachmärkte und eine sehr starke Konkurrenz zum Onlinehandel geprägt. Vor diesem Hintergrund stellen die rechnerischen Potenziale in der Warengruppe Elektro / Leuchten vor allem Arrondierungsspielräume für bestehende Standorte und Märkte dar.
- In der Warengruppe **Baumarktsortimente** zeigt sich für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese Branche ist klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese oberzentral bedeutsamen Angebotsstandorte zu stärken und zu sichern. Dabei ist auch im Baumarktsegment ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Online-Versandhandel zu berücksichtigen.  
In Erfurt fand die letzte Schließung eines Baumarktes im Zuge der Praktiker-Insolvenz statt. Der Standort wurde bislang nicht wieder besetzt. Die rechnerischen Potenziale können grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
- Die Warengruppe **Gartenmarktsortimente** stellt in der Regel eine Abrundung der Angebote am Standort von Baumärkten dar. Sortimente dieser Warengruppe weisen in der Regel keine Zentrenrelevanz auf, so dass Angebotsausweitungen am ehesten im Kontext bestehender Sonderstandorte oder bestehenden (solitär gelegenen) Betrieben sinnvoll erscheinen.
- Die Fachangebote in den Warengruppen **medizinische und orthopädische Artikel** sowie **Uhren / Schmuck** sind zumeist von kleinteiligen Strukturen geprägt. Eine Positionierung des stationären Einzelhandels dieser Branchen gegenüber dem steigenden Konkurrenzdruck durch den Onlinehandel ist vor allem innerhalb der Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Altstadt) sinnvoll und zielführend.

### Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Landeshauptstadt Erfurt aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Baumarktsortimente) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Erfurt vor allem auch in zentrentypischen Sortimenten (wie beispielsweise Spielwaren / Hobbyartikel oder Uhren / Schmuck) in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. So bestehen in der Landeshauptstadt Erfurt nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, führen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Landeshauptstadt und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion Erfurts und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ... sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotspektrums beitragen.

Entwurf

## 6 Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Erfurter Altstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie die sonstigen Standorte, insbesondere des großflächigen Einzelhandels zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.1)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.2)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.1 und 7.2)
- Abgrenzung der sonstigen Standorte und Empfehlungen zu deren zentrenverträglicher Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.3 und 7.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 6.2)
- Erfurter Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 9)

### 6.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Erfurt leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt sowie den daraus resultierenden Bewertungen und allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z. B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Auf dieser Grundlage sind Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt zu definieren, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

#### Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Erfurt

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Oberzentrum bzw. Landeshauptstadt kommt der Stadt Erfurt dabei – neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung – auch die Aufgabe zu, verschiedene Versor-



gungsfunktionen für das Umland mit zu übernehmen. Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auf diese Funktion Rücksicht nehmen, um so eine Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Erfurt zu gewährleisten.

### **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Erfurt**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenzuordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Erfurt attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Erfurt zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in einzelne Bereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So bekommt das Hauptzentrum nicht nur eine zentrale Bedeutung für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie u. a. Kultur, Verwaltung, Gastronomie. Die Entwicklung des Hauptzentrums (Altstadt) sowie der Neben- und Nahversorgungszentren (in den Stadtteilen) ist entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgabe zu lenken. Daneben ist es Aufgabe der Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte, die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen funktional zu ergänzen und nicht durch Angebotsüberschneidungen in eine direkte Konkurrenz zu den Zentren zu treten.

### **Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Erfurt**

Der Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Erfurts dar, der sich, im Vergleich zu anderen ebenfalls quantitativ bedeutsamen Einzelhandelsstandorten, insbesondere durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gelegt werden. Dieser Standort genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Erfurter Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.

### **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet**

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes; häufig bilden Lebensmittelanbieter in Nebenzentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Erfurter Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.

### **Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelsituation ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebotes, die seiner jeweiligen Versorgungsfunktion entsprechen. Die einzelnen Zentren der Stadt Erfurt sind dabei in eine hierarchische Ordnung gemäß ihrer Versorgungsaufgabe einzuordnen. Eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Dabei ist auch festzuhalten, dass mögliche negative

Auswirkungen nicht ausschließlich von Einzelhandelsgroßprojekten ausgehen, sondern durchaus auch, nicht zuletzt aufgrund ihrer Summenwirkung, durch kleinflächige Vorhaben (unterhalb der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu beobachten sind.

### **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann.

### **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**

Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur unzureichend in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege eine Integration bzw. Verknüpfung von Einzelhandelsentwicklungen in bzw. mit bestehenden Strukturen bei künftigen Planungen zu berücksichtigen ist.

### **Verhinderung konterkarierender Planungen**

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

### **Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d. h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels**

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine verbesserte Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine Ergänzung der Angebote anstreben.

## 6.2 Standortstruktur

Das künftige Leitbild für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt beinhaltet eine funktionale Gliederung. Das bedeutet, dass unter der Zielsetzung einer räumlich-funktionalen Gliederung (Standortstruktur) Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte im Erfurter Stadtgebiet konzentriert werden soll. Dabei werden die zentralen Versorgungsbereiche Erfurts unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeits teiliges, hierarchisches Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Abbildung 15: Standortstrukturmodell für die Landeshauptstadt Erfurt



Quelle: eigene Darstellung

Als Grundgerüst dient dabei eine dreistufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes dahingehend unterscheiden, dass die Innenstadt (Altstadt, Hauptzentrum) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung ist. Davon zu unterscheiden sind Zentren in den Großwohnsiedlungen und der Kernstadt (Nebenzentren), die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung der Innenstadt untergeordnet und neben einem Einzelhandelsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs auch z. T. Waren aus dem Bereich des mittelfristigen- und langfristigen Bedarfsdeckung umfassen. Daneben sind außerdem die Nahversorgungszentren zu nennen, die in erster Linie zur wohnungsnahen Grundversorgung (Lebensmittel) beitragen und nur geringe Ergänzungsangebote aufweisen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums im Rahmen einer Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung sind die städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sind. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen innerhalb der Stadtteile bzw. auch untereinander zu berücksichtigen.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

### **Hauptzentrum – Altstadt (1)**

Im Hauptzentrum sind Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich größer.

Das Einzelhandelsangebot des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums liegt hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche und des Umsatzes deutlich vor den anderen Zentren Erfurts (rund 93.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 22 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend.

Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituationen
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches, einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen

### **Nebenzentrum - Magdeburger Allee (2)**

Der Innenstadt nachgeordnet ist das Nebenzentrum Magdeburger Allee. Im Vergleich zur Innenstadt verfügt dieses über eine vor allem lokale Ausstrahlung und einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Es stellt einen Standort für spezifische, kleinflächige, überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte und Dienstleistungen dar. Gegenüber den Nahversorgungszentren weist es einen deutlich höheren Verkaufsflächenbesatz und ein größeres Einzugsgebiet auf. Dieser Zentrentyp erfüllt auch eine über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion. Er ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation
- umfassende Einzelhandelsangebote im mittel- / langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituation
- breit gefächertes, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen

### **Nahversorgungszentren**

Dem Hauptzentrum und den Nebenzentren nachgeordnet sind die Nahversorgungszentren. Im Gegensatz zu den übergeordneten Zentrentypen haben diese eine geringere Bedeutung und einen kleineren Einzugsbereich, der in erster Linie auf den umliegenden Wohnsiedlungsbereich bezogen ist. Angebotsart und -umfang sind geringer. Die Zentren dieses Typs erfüllen i. d. R. keine gesamtstädtische oder regionale Funktion, dennoch verfügen sie über eine hohe Angebotsrelevanz auf Ebene einzelner Stadtbereiche. Sie kennzeichnen sich vor allem durch folgende Merkmale:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation

- ergänzende Einzelhandelsangebote im mittel- / langfristigen Bedarfsbereich – nur teilweise mit Wettbewerbssituation
- einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z. B. Reisebüros, Gastronomie etc.)

Da die Einordnung von Nahversorgungszentren in den letzten Jahren insbesondere in der Rechtsprechung auf den Prüfstand gekommen ist und nunmehr deutliche Kriterien aufgezeigt wurden, die Nahversorgungszentren ausmachen, wurden die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 definierten Bereiche überprüft (vgl. dazu Kapitel 7.1.1). Im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden folgende Standorte als Nahversorgungszentren ausgewiesen:

- Berliner Platz, Wohngebietszentrum (3)
- Center Kleiner Herrenberg (4)
- Daberstedt, Häßlerstraße (5)
- Löbervorstadt, Geibelstraße (6)
- Melchendorfer Markt (7)
- Moskauer Platz, Wohngebietszentrum (8)
- Rieth, Wohngebietszentrum (9)
- Roter Berg, Wohngebietszentrum (10)

#### **(Solitäre) Nahversorgungsstandorte**

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Erfurter Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Erfurt sind derzeit folgende Angebotsstandorte (> 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Altstadt, Weidengasse (Supermarkt, Edeka)
- Andreasvorstadt, August-Schleicher-Straße, (Lebensmitteldiscounter Norma)
- Andreasvorstadt, Bergstraße, (Supermarkt Nahkauf)
- Andreasvorstadt, Hieronymus-Schröter-Straße, (Supermarkt Edeka)
- Andreasvorstadt, Pestalozzistraße, (Supermarkt Rewe)
- Brühlervorstadt, Gorkistraße, (Supermarkt Tegut)
- Brühlervorstadt, Binderslebener Landstraße, (Supermarkt Edeka)
- Daberstedt, Geraer Straße, (Supermarkt Nahkauf)
- Daberstedt, Hans-Grundig-Straße, (Supermarkt Edeka)
- Daberstedt, Robert-Schumann-Straße, (Supermarkt Nahkauf)



- Hochheim, Bischleber Straße, (Supermarkt Edeka)
- Illversgehofen, Wermutmühlenweg, (Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount)
- Johannesvorstadt, Eisleber Straße, (Lebensmitteldiscounter Lidl)
- Johannesvorstadt, Eugen-Richter-Straße, (Lebensmitteldiscounter Lidl)
- Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße, (Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount)
- Johannesvorstadt, Schlachthofstraße, (Lebensmitteldiscounter Aldi)
- Johannesvorstadt, Stauffenbergallee, (Lebensmitteldiscounter Norma)
- Johannesvorstadt, Stauffenbergallee, (Lebensmitteldiscounter Penny)
- Kerspleben, Zur Weißen Scheune, (Lebensmitteldiscounter Diska)
- Krämpfervorstadt, Ernst-Neufert-Weg, (Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount)
- Krämpfervorstadt, Hallesche Straße, (Lebensmitteldiscounter Norma)
- Krämpfervorstadt, Thälmannstraße, (Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount)
- Krämpfervorstadt, Theo-Neubauer-Straße, (Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount)
- Marbach, Bergener Straße (Tegut)
- Rieth, Riethstraße, (Lebensmitteldiscounter Penny)
- Wiesenhügel, Färberwaidweg, (Lebensmitteldiscounter Norma)
- Wiesenhügel, In der Lutsche, (Netto Marken-Discount)
- Windischholzhausen, Haarbergstraße, (Netto Marken-Discount)

### **Sonstige Grundversorgungsstandorte**

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Erfurter Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In Hinblick auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden.

### **Fachmarktstandorte (Sonderstandorte)**

Bei Fachmarktstandorten handelt es sich um Sonderstandorte um Standorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO). Diese erfüllen nicht die Kriterien von zentralen Versorgungsbereichen. Fachmarktstandorte sind, vor dem Hintergrund einer arbeitsteilen Standort- und Zentrenstruktur in der Regel durch großflächige Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (u. a. Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser) geprägt. In Erfurt lassen sich aufgrund der Größe sowie des Einzelhandelsangebotes sowie der Versorgungsfunktion spezifische Typen unterscheiden.

Dabei handelt es sich um Fachmarktstandorte mit solitären großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsfläche bis zu 5.000 m<sup>2</sup>. Dazu zählen Poco, Am Rosenberg; Baumschule / Rosenschule Kühl, Kühnhauser Chaussee; Zimmermann grün erleben, Leipziger Straße und Multipolster, Salinenstraße.

Bei den Fachmarktstandorten mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich um Einzelstandorte wie auch Einzelhandelsagglomerationen mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Einzelhandelsagglomerationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- „als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskoppelungen bieten (z.B. Möbel- und Baumarktsortimente) bzw. charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur,
- aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskoppelungen grundsätzlich ansiedeln lassen,
- aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig überörtliche Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden können,
- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können“.

Bei den Fachmarktstandorten mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lassen sich in Erfurt Standorte mit Schwerpunkten in den nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten und mit Schwerpunkten in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterscheiden.

**Standorte des großflächigen Einzelhandels mit einem Angebotsschwerpunkt in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten**, dazu zählen folgende Standorte:

- An der Lache (u.a. Toom, TTM, Fressnapf) **(A)**
- Apoldaer Straße (Hammer, Preis Rebell) **(B)**
- Augsburgs Straße (Obi) **(C)**
- August-Röbling-Straße (Roller) **(D)**
- Eisenacher Straße (IKEA) **(E)**
- Holzlandstraße (Obi) **(F)**
- Im großen Felde (Sconto, Höffner) **(G)**
- Weimarsche Straße (u.a. Tedox, Multipolster) **(H)**

Für zahlreiche Standorte in den dörflichen Siedlungsbereichen bzw. am Rande des Siedlungskerns (Plattenbau und städtische Siedlungsgebiete) ist das Vorhandensein eines großflächigen Verbrauchermarktes oder ein SB-Warenhaus als Magnetbetrieb kennzeichnend. Diese übernehmen damit an konzentrierten, verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu einem wesentlichen Teil eine Grundversorgungsfunktion (Nahrungs- und Genussmittel) für die dörflichen Stadtteile, in denen die Mantelbevölkerung zur Ansiedlung strukturprägender Betriebe häufig nicht ausreicht. Sie treten aber auch in eine Wettbewerbssituation mit den Angeboten in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereichen. Auf die Sonderstandorte entfällt mit rund 26.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in dieser Warengruppe. Das verdeutlicht die prägende Bedeutung dieser Standorte innerhalb der Erfurter Zentren- und Standortstruktur.

**Standorte des großflächigen Einzelhandels (Standortgemeinschaften) mit großflächigen Magnetbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Anteil des Warenangebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel > 80 % der Gesamtverkaufsfläche am Standortes)**. Dazu zählen folgende Standorte:

- Erfurter Straße, Globus I (I)
- Kranichfelder Straße, Kaufland II (J)
- Leipziger Straße, EKZ, Kaufland I (K)
- Weimarische Straße, Globus II (L)

Auch der Standort Gothaer Straße (M) zeichnet sich durch ein SB-Warenhaus (Real) und die Lage im dörflichen Siedlungsbereich aus. Dabei nimmt allerdings ein nicht zentrenrelevantes Angebot (Muiltolster, B1 Discount-Baumarkt) an diesem Standort rund die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche am Standort ein, so dass dieser Standort nur bedingt diesem Typus zuzuordnen ist.

**Standorte des großflächigen Einzelhandels (Standortgemeinschaften) mit großflächigen Magnetbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einem prägenden Anteil an zentrenrelevanten Angeboten.** Dazu zählen folgende Standorte:

- Thüringenpark (N)
- T.E.C. (O)

Diese Standorte sollen grundsätzlich auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen, insbesondere nicht-zentrenrelevanten, Einzelhandel dienen. Aufgrund der hohen bestehenden Angebotsausstattungen und der daraus resultierenden innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus), mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Altstadt, weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen für die Stadt Erfurt nachfolgende perspektivische Standortstruktur (Karte 7).

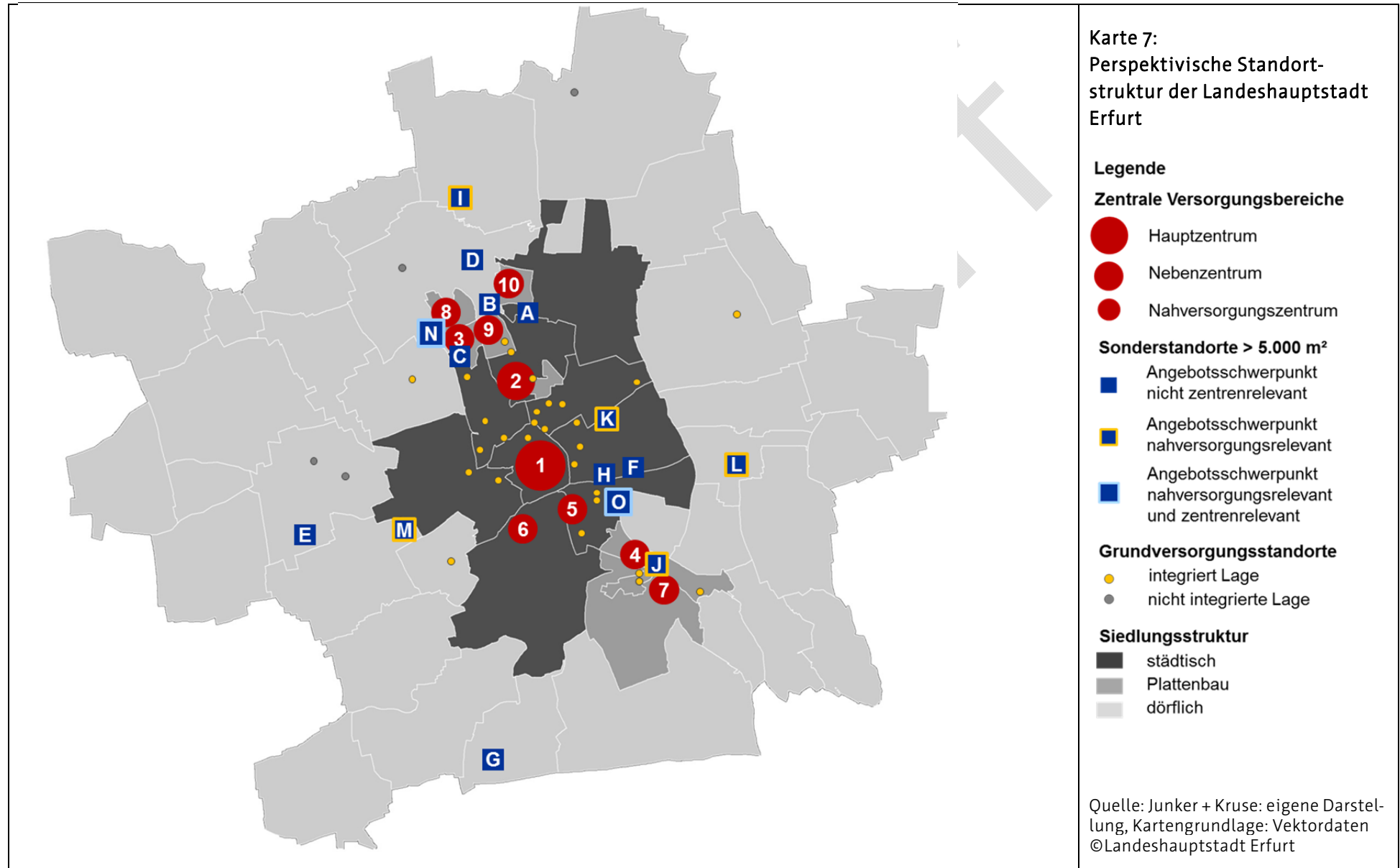
#### Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen in Karte 7:

##### Zentrale Versorgungsbereiche

- 1 Altstadt
- 2 Magdeburger Allee, Ilversgehofen
- 3 Berliner Platz, Wohngebietszentrum
- 4 Center Kleiner Herrenberg
- 5 Daberstedt, Häßlerstraße
- 6 Löbervorstadt, Geibelstraße
- 7 Melchendorfer Markt
- 8 Moskauer Platz, Wohngebietszentrum
- 9 Rieth, Wohngebietszentrum
- 10 Roter Berg, Wohngebietszentrum

##### Sonderstandorte

- A An der Lache (u.a. Toom, TTM, Fressnapf)
- B Apoldastraße (Hammer, Preis Rebell)
- C Augsburger Straße (Obi)
- D August-Röbling-Straße (Roller)
- E Eisenacher Straße (IKEA)
- F Holzlandstraße (Obi)
- G Im großen Felde (Sconto, Höffner)
- H Weimarische Straße (u.a. Tedox, Multi-polster)
- I Erfurter Straße, Globus I
- J Kranichfelder Straße, Kaufland II
- K Leipziger Straße, EKZ, Kaufland I
- L Weimarische Straße, Globus II
- M Gothaer Straße
- N Thüringenpark
- O T.E.C.



## 7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Erfurt ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss gelten als Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung den formulierten Entwicklungszielen kontraproduktiv entgegenstehen würde.

### 7.1 Definitionskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven, dienen als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellen deshalb ein Pflichtelement des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Erfurt dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

#### Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>39</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Stadtteil- bzw. Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen.<sup>40</sup> Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>41</sup>

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur<sup>42</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

<sup>39</sup> Vgl. u. a. BverwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

<sup>40</sup> Vgl. u. a. OVG NRW; Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/11:NE

<sup>41</sup> Vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

<sup>42</sup> Vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241 ff. sowie Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007



- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!<sup>43</sup>

### Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Mittlerweile auch weitgehend geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Erfurt dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Erfurter Altstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 1 (6) Nr. 4, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich der Hauptgeschäftsbereich in der Erfurter Altstadt, ebenso sind jedoch auch mögliche Neben- und Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, die räumliche Fokussierung von Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- i. d. R. Multifunktionalität der Nutzungen, d.h. nicht nur Einzelhandel, sondern auch Dienstleistungen und Gastronomie

### Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur

<sup>43</sup> Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils darstellt. Kerngebietsausweisungen können z. B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche geschieht unter Berücksichtigung der Fachliteratur bzw. obergerichtlicher Rechtsprechung gleichsam parzellenscharf.<sup>44</sup>

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Einzelne zentrale Versorgungsbereiche umfassen im Bedarfsfall ggf. sogenannte Potenzialflächen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen - im Falle einer Ansiedlung / Bebauung - sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie von Sonderstandorten andererseits und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist. So stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimenten in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Abschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Erfurter Sortimentsliste; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

Nicht zuletzt aufgrund der jüngsten Rechtsprechung zum Themenkomplex der Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche wird im Rahmen der Fortschreibung ein besonderes Augenmerk auf die Einordnung der Nahversorgungszentren, vor dem Hintergrund des Schutzstatus u. a. i. S. v. §§ 2 (2) und § 11 (3) BauNVO, gelegt. Im Folgenden werden die entsprechenden Kriterien zur Einstufung dargelegt.

## 7.1.1 Nahversorgungszentren - Kriterien für die Einstufung

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u.ä.

Dabei müssen auch die Nahversorgungszentren funktionale und städtebauliche Kriterien erfüllen, um als schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche u.a. i.S.v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO zu gelten.

<sup>44</sup> Vgl. dazu Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007 („exakte Abgrenzung erforderlich, d.h. möglichst parzellenscharf“) sowie Urteil des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07)

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Kuschnerus zeigte dabei auf, dass sich Nahversorgungszentren durch folgende Merkmale auszeichnen:

- „Das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“
- „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischerweise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“<sup>45</sup>

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**  
Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z. B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounters), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.
- **Einzugsgebiet**  
Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereiches. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.
- **Ausstrahlung (Zentralität)**  
Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst einen über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.
- **Räumliche / städtebauliche Abgrenzung**  
Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt wird – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattung – ein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich definiert, wenn er folgende Kriterien erfüllt:

- mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie)

<sup>45</sup> Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29. Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

- keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (600 m-Isodistanz) mit denen höher-rangiger Zentren
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum regelmäßig  $> 0,5$
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)

## 7.1.2 Festlegungen im Zentrenkonzept

Auf Grundlage der Einstufungskriterien ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren definierten Standorte. Jene Standortbereiche, die die Kriterien erfüllen werden auch künftig als Nahversorgungszentren eingestuft, für die übrigen ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge eine Einstufung als Nahversorgungsstandort.

Nahversorgungszentren (ZVB) gemäß Einzelhandelskonzept 2009		Einzelhandelskonzept 2016 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
ZVB Berliner Platz, Wohngebietszentrum	NVZ Berliner Platz, Wohngebietszentrum	
ZVB Center Kleiner Herrenberg	NVZ Center Kleiner Herrenberg	
ZVB Daberstedt, Häßlerstraße	NVZ Daberstedt, Häßlerstraße	
ZVB Löbervorstadt, Geibelstraße	NVZ Löbervorstadt, Geibelstraße	
ZVB Melchendorfer Markt	NVZ Melchendorfer Markt	
ZVB Moskauer Platz, Wohngebietszentrum	NVZ Moskauer Platz, Wohngebietszentrum	
ZVB Rieth, Wohngebietszentrum	NVZ Rieth, Wohngebietszentrum	
ZVB Roter Berg, Wohngebietszentrum	NVZ Roter Berg, Wohngebietszentrum	
ZVB Andreasvorstadt, Nordhäuser Straße	Überlappung mit den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt und Magdeburger Allee, kein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, keine Entwicklungsmöglichkeit, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als <b>Nahversorgungsstandort</b> eingestuft	

Nahversorgungszentren (ZVB) gemäß Einzelhandelskonzept 2009	Einzelhandelskonzept 2016 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
ZVB Brühlervorstadt, Brühler Straße	<i>Überlappung mit den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt und Magdeburger Allee, ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, jedoch keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, geringe Nutzungsdichte, keine städtebauliche Einheit,</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als <b>Nahversorgungsstandort</b> eingestuft
ZVB Johannesvorstadt, Friedrich-Engel-Straße	<i>Überlappung mit den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt und Magdeburger Allee, ein strukturprägender, kleinflächiger Lebensmittelmarkt, jedoch keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus sowie keine Entwicklungsmöglichkeiten</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als <b>Nahversorgungsstandort</b> eingestuft
ZVB Krämpfervorstadt, Thälmannstraße	<i>Überlappung mit dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt, ein strukturprägender, kleinflächiger Lebensmittelmarkt, jedoch keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, sehr geringe Nutzungsdichte, keine Entwicklungsmöglichkeiten</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als <b>Nahversorgungsstandort</b> eingestuft
ZVB Krämpfervorstadt, Ringelberg	<i>keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, geringe Nutzungsdichte, funktionale Ausrichtung, Fachmarktcharakter</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als <b>Nahversorgungsstandort</b> eingestuft





## 7.2.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kernstadt</li> <li>■ im Bereich Pergamentergasse (im Norden) und Domplatz (im Westen) bis zum Juri-Gagarin-Ring im Süden und Osten</li> <li>■ im Bereich der Bahnhofstraße reicht der zentrale Versorgungsbereich über den Juri-Gagarin-Ring hinaus bis zum Bahnhof</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ zentrale Innenstadt</li> <li>■ regionale Ausstrahlung</li> </ul>
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Altstadt 19.015 (Stand: 31.12.2015)</li> <li>■ Stadtgebiet Erfurt 210.271 (Stand: 31.12.2015)</li> <li>■ näheres Einzugsgebiet (Teile benachbarte Landkreise) rund 410.000 Einwohner (Stand: 31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 93.000 m<sup>2</sup> (ca. 22 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ im Stadtteil Altstadt: 8.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,43 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen</li> <li>■ großflächige Einzelhandelsbetriebe werden ergänzt durch kleinteiligen Facheinzelhandel, z. T. Spezialgeschäfte</li> <li>■ bedeutende Einzelhandelsmagneten wie das Einkaufszentrum Anger I, das Warenhaus Karstadt, Textilkaufhäuser wie C&amp;A und Breuninger sind vorhanden</li> <li>■ weitere Frequenzbringer: verschiedene Einzelhandelsmagneten aus den Branchenbereichen Sportartikel, Bekleidung, Buchhandel und Unterhaltungselektronik</li> <li>■ Grundversorgung mit Lebensmitteln gegeben durch z. T. großflächige strukturprägende Anbieter (z.B. in den Einkaufszentren Anger 1 und F1) als auch ergänzend durch kleine Fach- und Spezialgeschäfte</li> <li>■ Ergänzendes Angebot (nicht Einzelhandel i. e. S.): täglicher Wochenmarkt auf dem Domplatz</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ überörtlich über die sternförmig auf den Ring stoßenden Hauptverkehrsachsen</li> <li>■ Stellplätze: mehrere Parkhäuser bzw. Parkplätze sowie in den Randbereichen Parken im Straßenraum</li> <li>■ umfangreiche Stadtbahn- und Busanbindung, zentrale Um-</li> </ul>

## 7.2.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01)

	steigepunkte am Hauptbahnhof und am Anger
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ attraktive Altstadt</li> <li>■ teilweise anspruchsvolle, städtisch wirkende Bebauung</li> <li>■ Zwischen Domplatz und Krämerbrücke überwiegen kleinteilige Strukturen, touristische Relevanz.</li> <li>■ Innenstadt zerfällt in Teilbereiche, die sich nicht zuletzt auch auf die historischen Stadtstrukturen zurückführen lassen.</li> <li>■ Magnetbetriebe sind städtebaulich integriert.</li> <li>■ Die wesentlichen Einzelhandelspole (markiert durch großflächige Anbieter) und durch eine entsprechende Passantenfrequenz stellen der Standort Breuninger / C+A (Schlosserstraße) und das Einkaufszentrum Anger 1 (Anger) dar.</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion aufgrund der landesplanerischen Einstufung als Oberzentrum</li> </ul>

## 7.2.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Der zentrale Versorgungsbereich der Altstadt ist im Rahmen der Zentrenhierarchie aus historischer, siedlungsräumlicher und städtebaulicher Sicht als wichtigster Einzelhandelsstandort in Erfurt festzuhalten und grundsätzlich ein aus städtebaulicher Sicht positiv zu wertender Standort für künftige insbesondere (großflächige) zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen. Der hier angesiedelte Einzelhandel dient vor allem einer gesamtstädtischen und regionalen Versorgung, und übernimmt in Teilen eine Nahversorgungsfunktion. Darüber hinaus kommt dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt aufgrund seiner multifunktionalen Ausstattung auch eine besondere touristische Bedeutung zu. Mit dem Ziel einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind künftige zentrenrelevante Entwicklungen auf den abgegrenzten Bereich zu konzentrieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor dem Hintergrund der hohen Verkaufsflächenausstattung und Zentralität Erfurts in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten rechnerisch tragfähige Entwicklungspotenziale, mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel, nicht ableitbar sind. Entwicklungen außerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches (bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche) sind auszuschließen, da diese, in Abhängigkeit von ihrer Dimensionierung, zu Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels führen können. Diese können z.B. Ausdruck in Funktionsschädigungen oder einer Ausdünnung der Vielfalt und des Umfangs des Angebotes führen.

Neben Entwicklungen im Bestand bestehen innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches verschiedene Potenzialflächen, welche zur Verdichtung des Angebotes, auch für großflächigen Einzelhandel genutzt werden können (z.B. Fläche im Innenbereich zwischen Bahnhof und Trommersdorfstr. mit rund 7.400 m<sup>2</sup> oder Fläche östlich F1 mit rund 3.000 m<sup>2</sup>).

Im bauplanungsrechtlichen Sinne ist in Kernbereichen (wie der Altstadt) grundsätzlich Einzelhandel ohne eine Größen- oder Sortimentsbeschränkung möglich, soweit negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können. **Im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen und unter Berücksichtigung der bestehenden hohen Ausstattung in Erfurt sollten Einzelhandelsvorhaben in der Altstadt ab einer Größenordnung von rund 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einer dezidierten politischen und fachlichen Bewertung unterzogen**

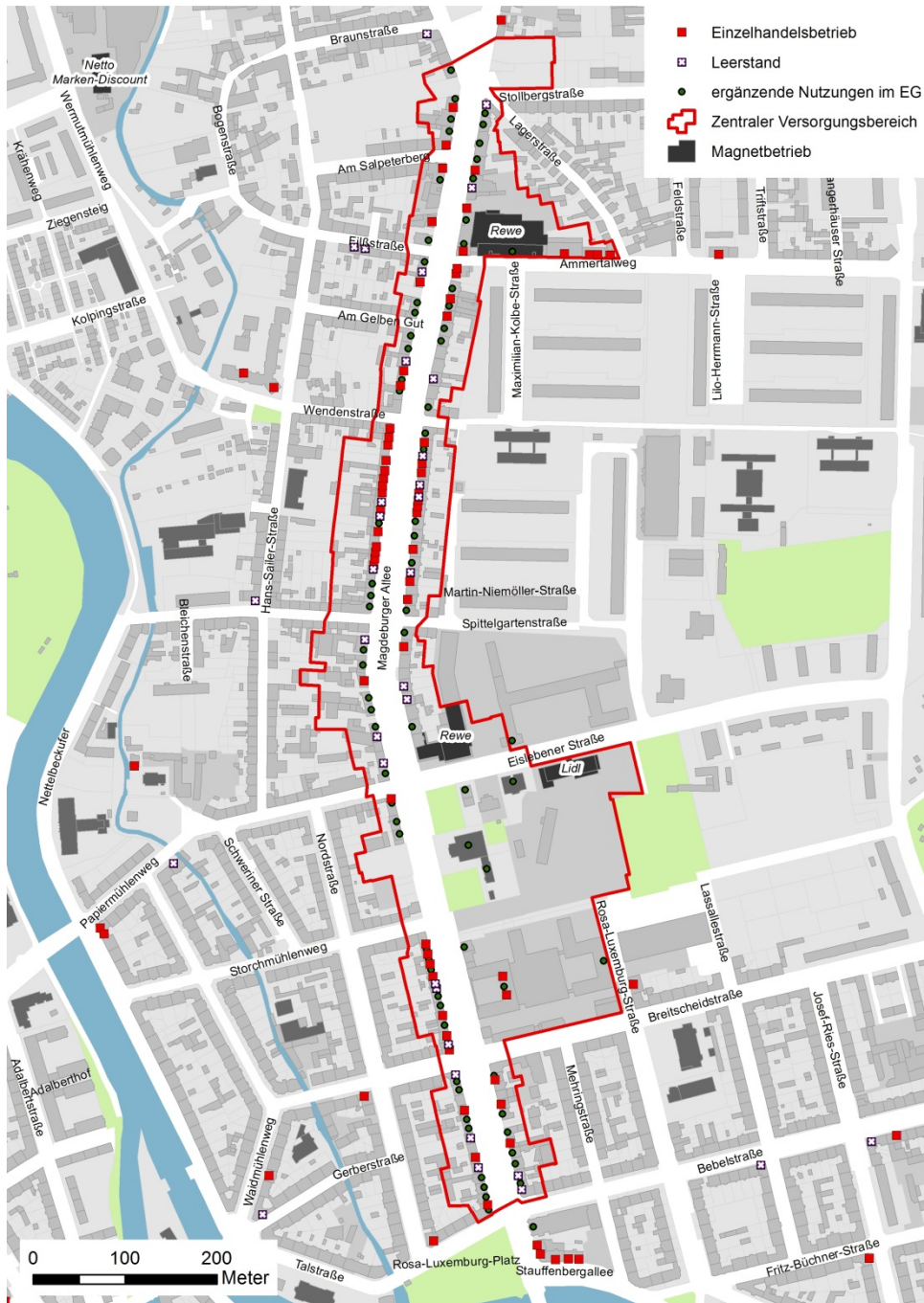
## 7.2.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01)

**werden**, um sowohl mögliche Auswirkungen auf die Struktur der Altstadt als auch auf die übrige Versorgungsstruktur / zentralen Versorgungsbereiche im Erfurter Stadtgebiet aufzuzeigen und die Ergebnisse in den Abwägungsprozess mit einstellen zu können. Eine ganzheitliche Betrachtung auch unter Berücksichtigung mehrerer möglicher Vorhaben im Stadtgebiet bzw. in der Altstadt und bestehender Leerstände oder Potenzialflächen unter absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Gesichtspunkten ist dabei zu empfehlen.



## 7.2.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Illversgehofen, Magdeburger Allee (02)

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Illversgehofen, Magdeburger Allee



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

## 7.2.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee (02)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>46</sup> Ilversgehofen</li> <li>■ Kernstadt</li> <li>■ nördlich der Altstadt</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ rund einen Kilometer vom zum zentralen Versorgungsbe- reich Altstadt entfernt</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ilversgehofen: 11.704 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Ver- sorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 6.800 m<sup>2</sup> (ca. 1,6 % an der gesamtstädtischen Verkaufs- fläche)</li> </ul>
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ilversgehofen: 4.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,42 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ vornehmlich kleinteilige Struktur mit größeren Lebensmit- telmärkten</li> <li>■ ergänzende Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastrono- mie)</li> <li>■ Grundversorgung: Betriebsformenmix mit strukturprägen- den Lebensmittelmärkten (Lebensmittelvollsortimenter und -discounter) ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandel</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel; Be- kleidung, Möbel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ die Magdeburger Allee stellt eine Hauptverbindungsachse zwischen der Altstadt und dem nördlichen Stadtgebiet dar</li> <li>■ Stellplätze: straßenbegleitend bzw. an den Stellplatzanla- gen an den Magnetbetrieben</li> <li>■ Stadtbahn- und Busanbindung</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ langgestreckte bandartige Struktur, orientiert am Straßen- verlauf</li> <li>■ kleinteilige Strukturen</li> <li>■ gründerzeitliche Bebauung</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bezogen auf den Stadtteil Ilversgehofen und darüber hin- aus, insbesondere auch für Johannesplatz (besitzt keine ei- gene Grundversorgung)</li> </ul>

<sup>46</sup> Ortsteile nach Thüringer Kommunalordnung (ThürKO), die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## 7.2.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee (02)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Das Nebenzentrum Magdeburger Allee stellt einen innenstadtnahen zentralen Versorgungsbereich dar, welcher zum einen der Nahversorgung dient und zum anderen Standort für spezifische kleinflächige, inhabergeführte Angebote aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Er zeichnet sich durch eine ausgeprägte Nutzungsmischung aus.

Die Entwicklung des Nebenzentrums Magdeburger Allee ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Im zentralen Versorgungsbereich Magdeburger Allee sind Einzelhandelsansiedlungen mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche) 2.000 m<sup>2</sup> (Orientierungswert) und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) möglich.

Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der hohen Leerstandsquote (3.200 m<sup>2</sup>, 33 %). Ziel sollte es sein künftig die Nutzungsdichte und -vielfalt zu stärken. Ein insbesondere lineares Ausdehnen des zentralen Versorgungsbereiches sollte vor diesem Hintergrund vermieden werden.

## 7.2.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz, Wohngebietszentrum (O3)

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

Lage

- Stadtteil<sup>47</sup> Berliner Platz
- Großwohnsiedlung
- nördliches Stadtgebiet, südlich der Großwohnsiedlung Moskauer Platz

<sup>47</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet

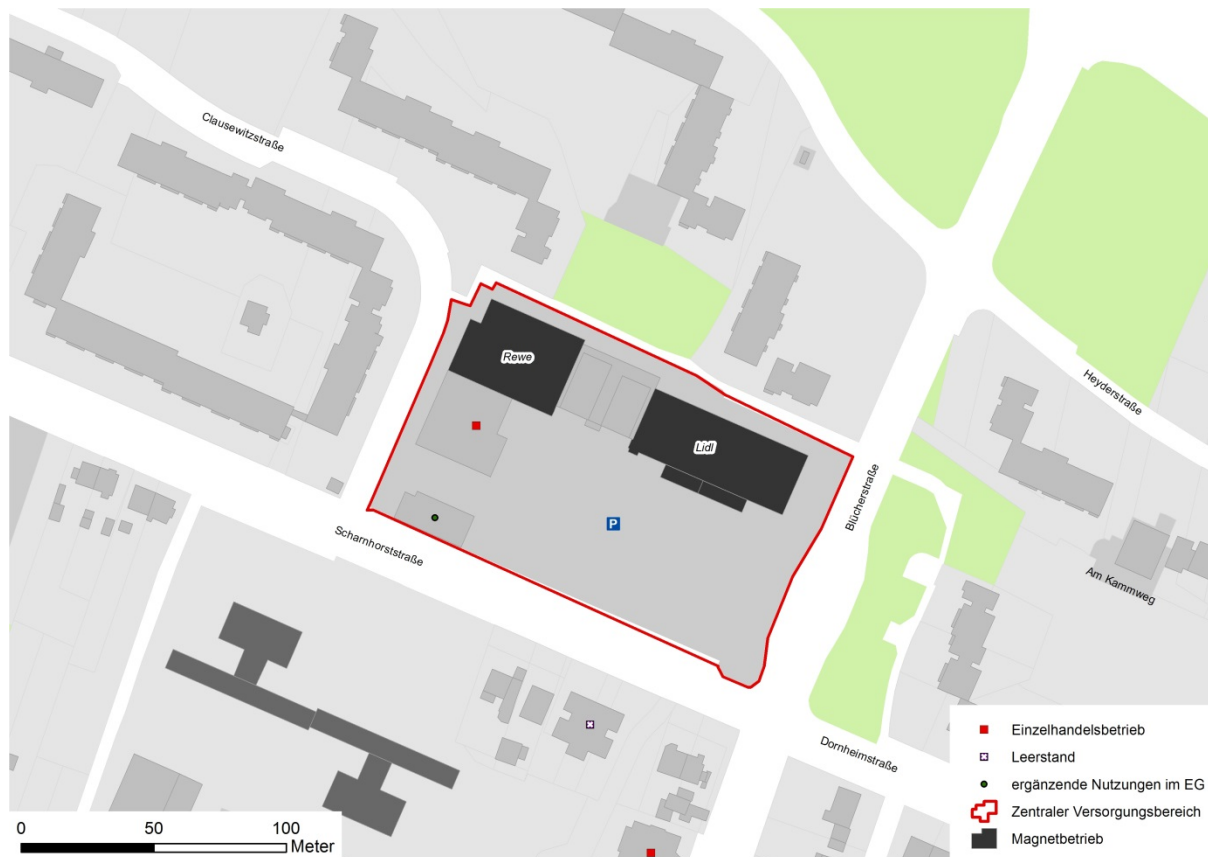
## 7.2.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz, Wohngebietszentrum (O3)

Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 3,4 km nordwestlich der Altstadt</li> <li>■ unmittelbare Nähe des Thüringenparkes</li> <li>■ ca. 700 bis zum zentralen Versorgungsbereich Moskauer Platz und ca. 800 m bis zum zentralen Versorgungsbereich Rieth</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Berliner Platz: 6.016 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 2.800 m<sup>2</sup> (ca. 0,7% an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Berliner Platz: 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,28 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lebensmittelvollsortimenter prägt das Wohngebietszentrum</li> <li>■ ergänzende Nutzungen</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ gute fußläufige Erreichbarkeit für Bewohner der Großwohnsiedlung</li> <li>■ Stellplätze: straßenbegleitend bzw. den Wohngebäuden zugeordnet</li> <li>■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> <li>■ Lebensmittelmarkt liegt in Fußgängerzone</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ kompakte Struktur innerhalb des Wohngebietszentrums</li> <li>■ schlechter städtebaulicher Zustand, aufwertungsbedürftig</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen</b>	<p>Das Nahversorgungszentrum Berliner Platz stellt den prägenden Standort zu Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Berliner Platz. Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Funktion des Nahversorgungszentrums zu sichern und zu stärken.</p> <p>Zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere von Lebensmittelmärkten im Umfeld sollten ausgeschlossen werden.</p> <p>Sowohl Gebäude als auch der öffentlichen Raumes bedürfen einer qualitativen Aufwertung zur Verbesserung der Akzeptanz und Aufenthaltsqualität des Nahversorgungszentrums.</p>



## 7.2.4 Standortprofil: Center Kleiner Herrenberg (10)

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Center Kleiner Herrenberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>48</sup> Herrenberg</li> <li>■ Großwohnsiedlung</li> <li>■ südliches Stadtgebiet westlich angrenzend Daberstedt, nördlich Dittelstedt und Urbich, östlich Niedernissa, südlich Melchendorf, Wiesenhügel und Windischholzhausen</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 3,2 km südöstlich der Altstadt</li> <li>■ ca. 1,3 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Melchendorf</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Herrenberg: 7.937 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 3.500 m<sup>2</sup> (ca. 0,8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Herrenberg: 5.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,67 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>

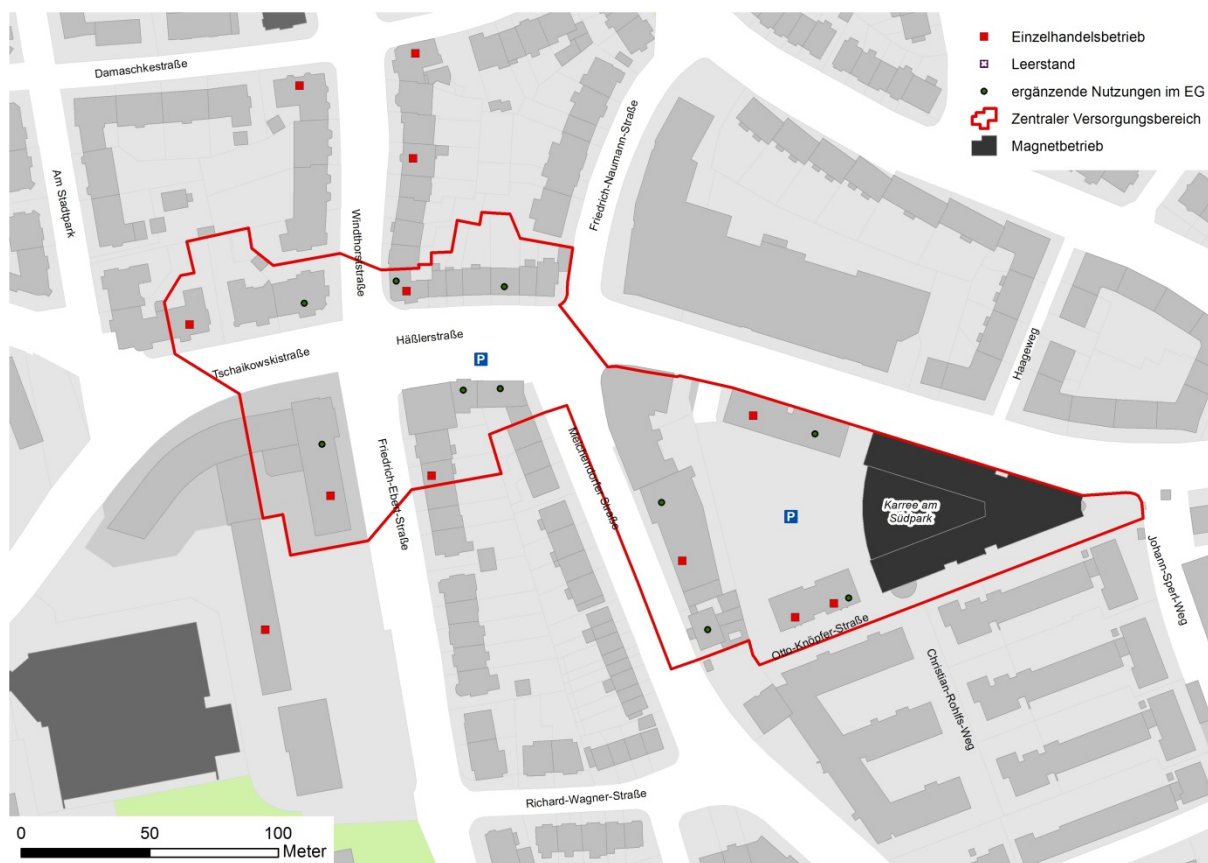
<sup>48</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet

## 7.2.4 Standortprofil: Center Kleiner Herrenberg (10)

Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sortimentsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege</li> <li>■ Das Center Kleiner Herrenberg stellt einen wesentlichen, modernen Baustein zu Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil dar. Sein Angebot umfasst den Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.</li> <li>■ konkurrierende Einzelstandorte, darunter ein SB-Warenhaus an der Kranichfelder Straße, im Stadtteil</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ fußläufige Erreichbarkeit nur teilweise gegeben, da das Center im westlichen Bereich des Stadtteils liegt</li> <li>■ Stellplätze: straßenbegleitend bzw. dem Center zugeordneter Parkplatz zugeordnet</li> <li>■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ kompakte Struktur innerhalb des Wohngebietszentrums</li> <li>■ Center stellt modernen, zeitgemäßen, wenngleich funktional gestalteten Einzelhandelsbaustein dar</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich, insbesondere des westlichen Stadtteils</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen</b>	<p>Das Center Kleiner Herrenberg ist ein kleines Nahversorgungszentrum in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage im Stadtteil Herrenberg. Grundsätzlich wird es aus einzelhandelsrelevanter Sicht seiner Versorgungsfunktion gerecht. Unter Berücksichtigung qualitativer Aspekte sollte künftig die Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität am Standort gestärkt werden.</p> <p>Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf seine Funktion als Nahversorgungszentrum unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.</p>

## 7.2.5 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häblerstraße (o8)

Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häblerstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>49</sup> Daberstedt</li> <li>■ Kernstadt</li> <li>■ südöstlich der Altstadt</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 1,7 km südöstlich der Altstadt</li> <li>■ bis zum zentralen Versorgungsbereich Löbervorstadt ca. einen Kilometer</li> <li>■ Einzelhandelsangebot des Stadtteils wird durch das Einkaufszentrum TEC dominiert</li> <li>■ Lebensmittelmärkte in Streulagen</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Daberstedt: 13.589 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 1.900 m<sup>2</sup> (ca. 0,4 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>

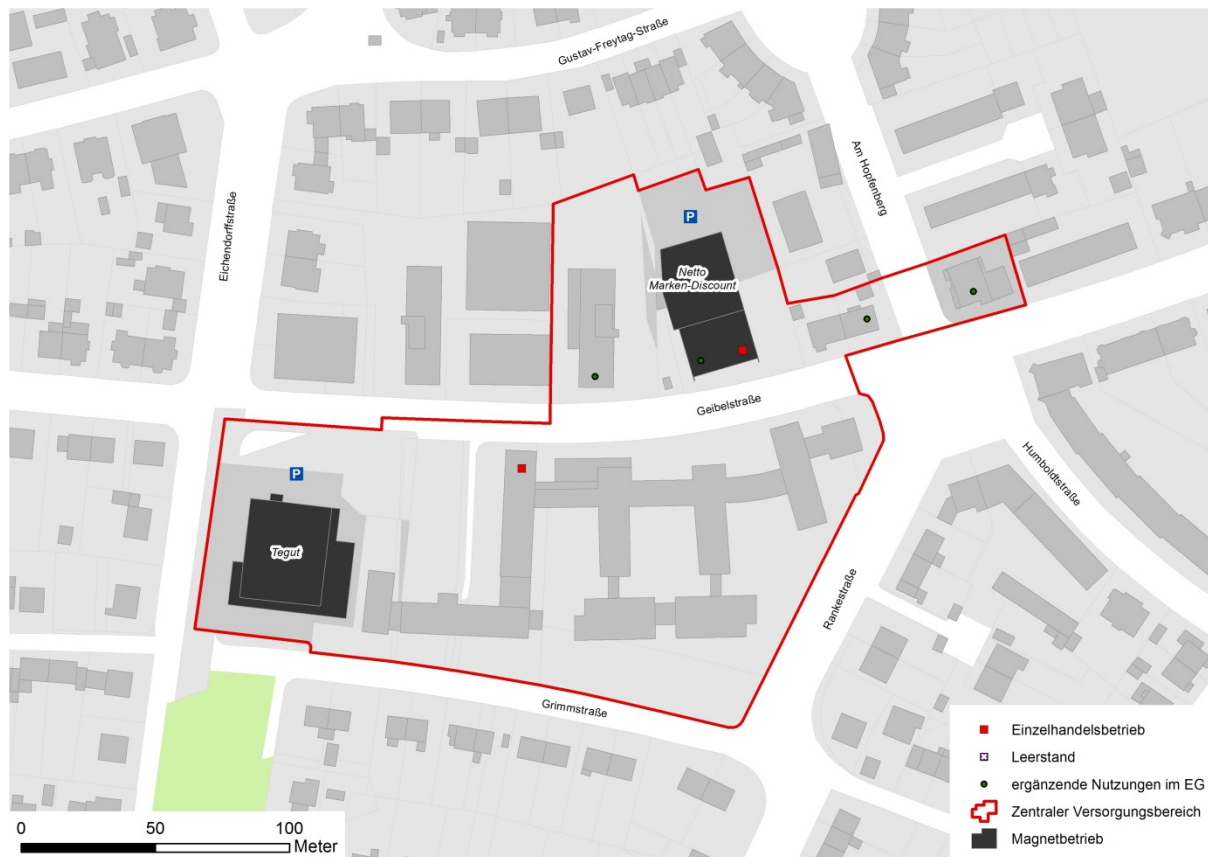
<sup>49</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## 7.2.5 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häßlerstraße (08)

Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Daberstedt: 8.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,60 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Prägung des zentralen Bereiches durch Lebensmittelmarkt, geringer Anteil an ergänzenden Nutzungen</li> <li>■ deutliche Prägung der Versorgungssituation durch das Einkaufszentrum TEC (starke Wettbewerbssituation)</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ gute fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>■ Stellplätze: straßenbegleitend bzw. Parkplatz dem Lebensmittelmarkt zugeordnet</li> <li>■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Karree am Südpark stellt einen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Kristallisationspunkt dar</li> <li>■ Lebensmittelmarkt ist in kleinteilige Strukturen eingebettet</li> <li>■ ergänzende Nutzungen stärken die Multifunktionalität</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen</b>	<p>Das Nahversorgungszentrum Daberstedt, Häßlerstraße stellt mit dem Karree am Südpark und ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen einen belebten und funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich dar. Künftige Entwicklungen können vor allem mit Blick auf die Qualifizierung und Abrundung des Angebotes im Bestand ausgerichtet sein.</p> <p>Die Sicherung dieses Standortes unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie insbesondere der grundversorgungsrelevanten Struktur, im Rahmen des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, wird empfohlen. Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches sollten vor allem vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes bewertet werden.</p>

## 7.2.6 Standortprofil: Löbervorstadt, Geibelstraße (09)

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Löbervorstadt, Geibelstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>50</sup> Löbervorstadt</li> <li>■ Kernstadt</li> <li>■ südlich der Altstadt gelegener Stadtteil</li> <li>■ Siedlungsbereich geht aus der Altstadt über in die Löbervorstadt</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ unmittelbare Nähe zur Altstadt</li> <li>■ bis zum zentralen Versorgungsbereich Daberstedt ca. 1 km</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Löbervorstadt: 12.614 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 2.100 m<sup>2</sup> (0,5 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>

<sup>50</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

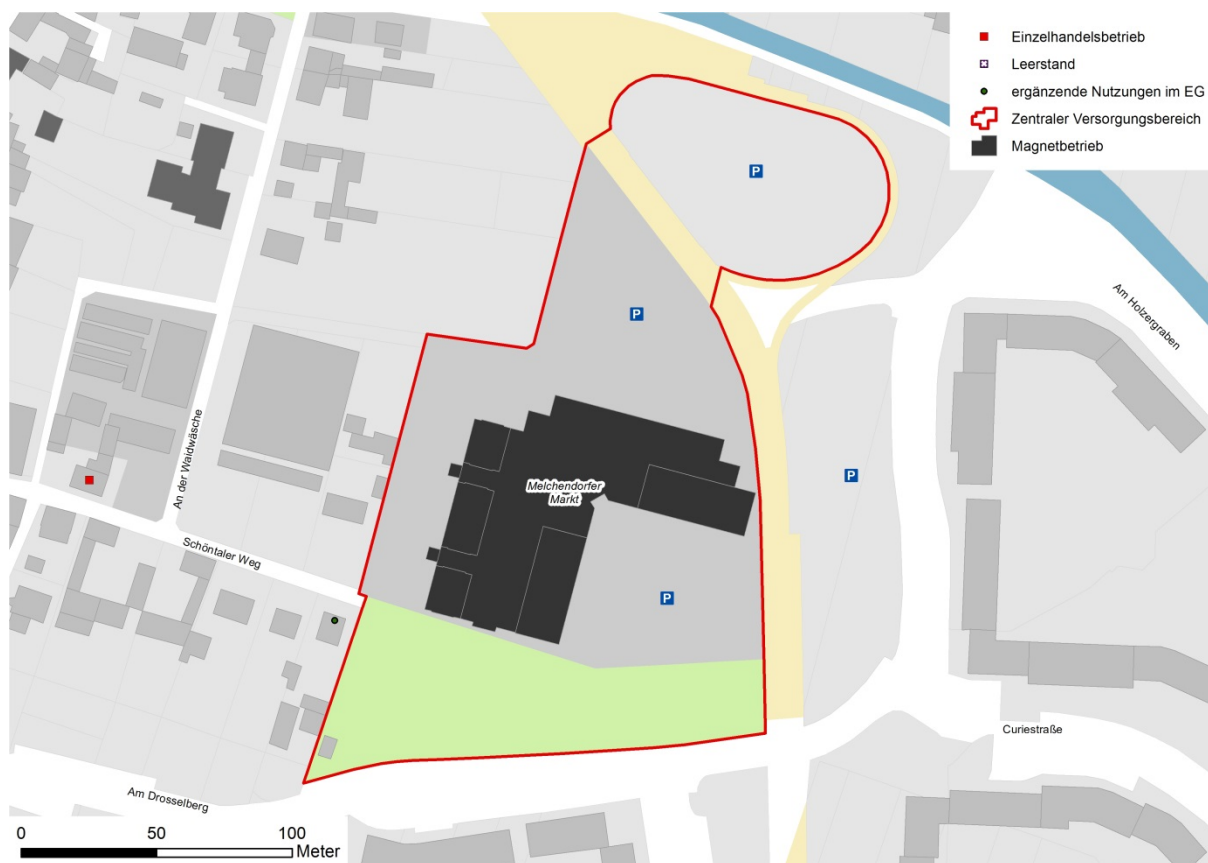


## 7.2.6 Standortprofil: Löbervorstadt, Geibelstraße (09)

Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Löbervorstadt: 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,18 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Struktur des zentralen Versorgungsbereiches wird insbesondere durch zwei Lebensmittelmärkte geprägt.</li> <li>■ Ergänzende Nutzungen sind kaum vorhanden.</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ gute fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>■ Stellplätze: straßenbegleitend bzw. Parkplatz dem Lebensmittelmarkt zugeordnet</li> <li>■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zentrum ist vor allem funktional durch die beiden Lebensmittelmärkte geprägt, welche in direktem Bezug zu den umliegenden Wohngebieten stehen</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen</b>	<p>Das Nahversorgungszentrum Löbervorstadt, Geibelstraße ist ein kleiner zentraler Versorgungsbereich im südlichsten Stadtteil des städtischen Kernbereichs Erfurt. Mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter verfügt er über einen stabilen funktionstragenden Einzelhandelsbaustein. Ergänzende Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie) sind nur schwach ausgeprägt. Vor dem Hintergrund einer Flächenverfügbarkeit sollten Möglichkeiten zur Stärkung der Multifunktionalität geprüft werden.</p> <p>Das Nahversorgungszentrum sollte im Hinblick auf die Nahversorgung im umliegenden Wohnsiedlungsbereich bzw. im Stadtteil unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gesichert und gestärkt werden.</p>

## 7.2.7 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt (04)

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>51</sup> Melchendorf</li> <li>■ Siedlungsbereiche Buchenberg und Drosselberg (Großwohnsiedlung)</li> <li>■ südliches Stadtgebiet</li> <li>■ Stadtteil Melchendorf schließt den Stadtteil Wiesenhügel ein; im Norden grenzt der Stadtteil Herrenberg im Osten Windischholzhausen, im Süden Egstedt und im Westen die Löbervorstadt an</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 4,5 km südöstlich der Altstadt</li> <li>■ bis zum zentralen Versorgungsbereich Center Kleiner Herrenberg ca. 1,3 km</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Melchendorf: 10.401 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>

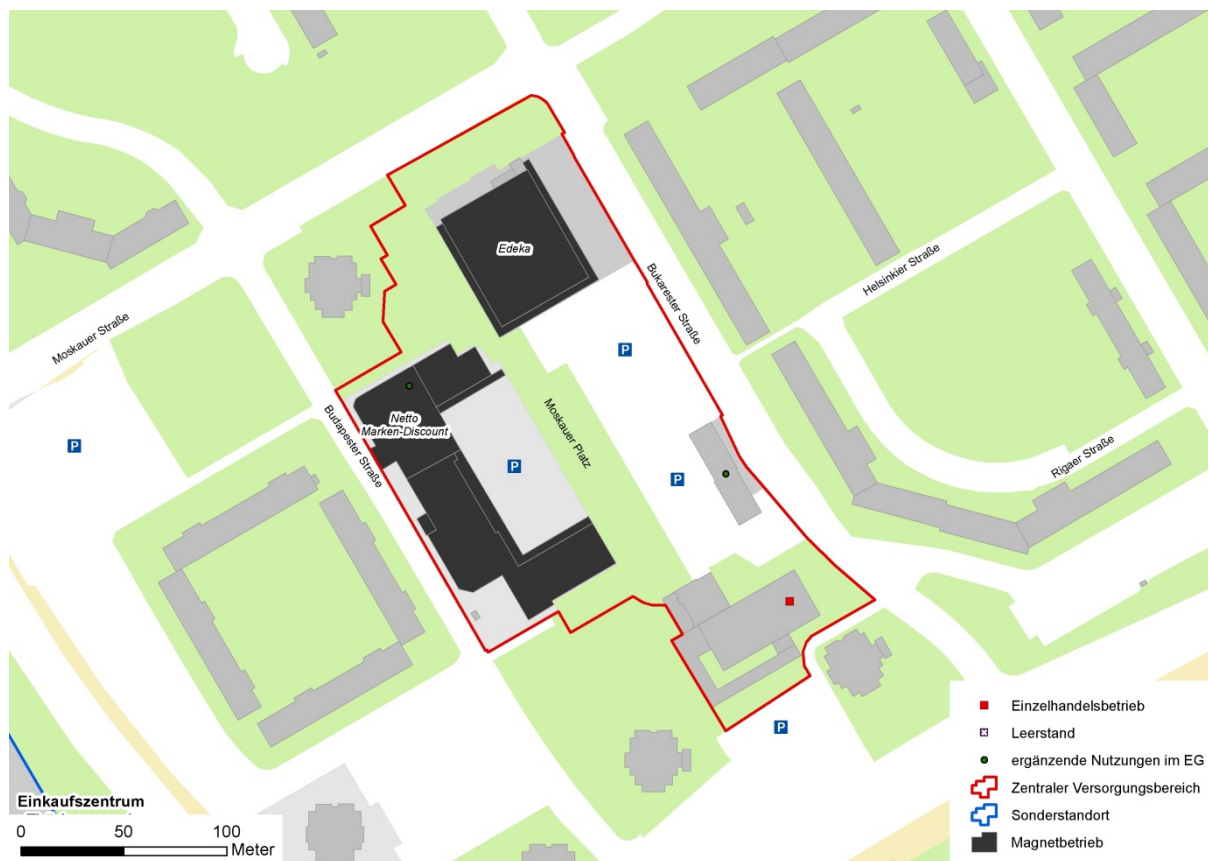
<sup>51</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## 7.2.7 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt (04)

Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 4.700 m<sup>2</sup> (ca. 1,1% an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>Melchendorf: 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,19 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Melchendorfer Markt stellt ein attraktives und modernes Nahversorgungszentrum dar.</li> <li>strukturprägende Lebensmittelanbieter sind ein Supermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter</li> <li>Sortimentsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Gesundheit- und Körperpflegeartikel</li> <li>ergänzende Nutzungen (wie z.B. Dienstleistungen in den Obergeschossen des mehrgeschossigen Bauwerks)</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>Stellplätze: straßenbegleitend bzw. Parkplatz dem Zentrum zugeordnet</li> <li>Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>kompakte Struktur innerhalb des Wohngebietszentrums</li> <li>junges, modernes Nahversorgungszentrum</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen</b>	<p>Dieses Nahversorgungszentrum stellt einen zukunftsfähigen Baustein zur Versorgung des Stadtteils dar. Die Sicherung dieses Standortes unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie insbesondere der grundversorgungsrelevanten Struktur, im Rahmen des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, wird empfohlen.</p>

## 7.2.8 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz, Wohngebietszentrum (05)

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>52</sup> Moskauer Platz</li> <li>■ Großwohnsiedlung</li> <li>■ nördliches Stadtgebiet, östlich des Thüringenparks</li> <li>■ nördlich des Stadtteils Berliner Platz</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 4 km nordwestlich der Altstadt</li> <li>■ unmittelbare Nähe des Thüringenparks</li> <li>■ ca. 700 m bis zum zentralen Versorgungsbereich Berliner Platz und ca. 1,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Rieth</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Moskauer Platz: 7.638 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 5.000 m<sup>2</sup> (ca. 1,2 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>

<sup>52</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## 7.2.8 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz, Wohngebietszentrum (05)

Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Moskauer Platz: 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,38 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lebensmittelvollsortimenter prägt das Wohngebietszentrum</li> <li>■ geringer Anteil an ergänzenden Nutzungen (Ärztelhaus, Wochenmarkt)</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Lebensmittel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ gute fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>■ Stellplätze: straßenbegleitend bzw. Parkplatz dem Lebensmittelmarkt zugeordnet</li> <li>■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ kompakte Struktur innerhalb des Wohngebietszentrums</li> <li>■ jüngst errichtete Einzelhandelsbetriebe</li> <li>■ funktional Gestaltung mit weitläufigem Sammelparkplatz</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen</b>	<p>Der zentrale Versorgungsbereich Moskauer Platz umfasst in jüngerer Zeit entstandene moderne Einzelhandelbetriebe. Mit dem vorgelagerten Sammelparkplatz besitzt er einen eher funktionalen Charakter für den Versorgungseinkauf. Ziel sollte es das Nahversorgungszentrum unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes in seiner Funktion zu stärken. Zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere von Lebensmittelmärkten im Umfeld sollten ausgeschlossen werden.</p>



## 7.2.9 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Rieth (06)

Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Rieth



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>53</sup> Rieth</li> <li>■ Großwohnsiedlung</li> <li>■ im nördlichen Stadtgebiet, südlich von Gispersleben und Roter Berg bzw. nördlich von Andreasvorstadt</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 3,1 km nördlich der Altstadt</li> <li>■ ca. 800 m bis zum zentralen Versorgungsbereich Berliner Platz</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rieth: 5.797 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 3.400 m<sup>2</sup> (ca. 0,8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rieth: 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,52 m<sup>2</sup>/ Einwohner</li> </ul>

<sup>53</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet

## 7.2.9 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Rieth (06)

Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einkaufszentrum Vilnius-Passage, zweigeschossige Einkaufsmall, Nutzfläche 9.400 m<sup>2</sup></li> <li>■ ergänzende Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Wochenmarkt)</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ fußläufig erreichbar für Bewohner des Stadtteil</li> <li>■ gute Erreichbarkeit auch für Kfz-Verkehr über Vilniusstraße</li> <li>■ Parkhaus dem Einkaufszentrum Vilnius-Passage zugeordnet</li> <li>■ gute Anbindung an des Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (insbesondere Stadtbahn)</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einkaufszentrum integriert in Wohnsiedlungsbereich der Großwohnsiedlung</li> <li>■ Einkaufszentrum bildet einen modernen Baustein mit ansprechender Architektur</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bezogen auf den Stadtteil Rieth und z. T. darüber hinaus auf die angrenzenden Stadtteile</li> </ul>

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Dieses Nahversorgungszentrum stellt mit seinem prägenden Baustein Vilniuspassage und dem ergänzenden Lebensmittelmarkt einen zukunftsfähigen Baustein zur Versorgung des Stadtteils dar. Die Sicherung dieses Standortes unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie insbesondere der grundversorgungsrelevanten Struktur, im Rahmen des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, wird empfohlen. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches sollten ausgeschlossen werden.

## 7.2.10 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg, Wohngebietszentrum (07)

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>54</sup> Roter Berg</li> <li>■ Großwohnsiedlung</li> <li>■ im nördlichen Stadtgebiet, abgegrenzt vom übrigen Siedlungsgefüge</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 6 km nördlich der Altstadt</li> <li>■ ca. 2,5 m bis zum zentralen Versorgungsbereich Rieth</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Roter Berg: 5.860 Einwohner (31.12.2015)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 3.300 m<sup>2</sup> (ca. 0,9 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Verkausflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Roter Berg: 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 0,35 m<sup>2</sup> / Einwohner</li> </ul>

<sup>54</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet

## 7.2.10 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg, Wohngebietszentrum (07)

Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einkaufszentrum</li> <li>■ ergänzende Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Praxen, Wochenmarkt)</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ fußläufig erreichbar für Bewohner des Stadtteils</li> <li>■ Parkhaus dem Einkaufszentrum zugeordnet</li> <li>■ gute Anbindung an des Netz des öffentlichen Personennahverkehrs</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einkaufszentrum integriert in Wohnsiedlungsbereich der Großwohnsiedlung</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bezogen auf den Stadtteil Roter Berg</li> </ul>

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Das Nahversorgungszentrum Roter Berg ist in Form eines Einkaufszentrums organisiert. Zum Zeitpunkt der Erhebung besteht eine ausgesprochen hoher Leerstand (rund 2.210 m<sup>2</sup>, rund 40 %), welcher Handlungsbedarf signalisiert. Zum künftigen Erhalt und zur Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bedarf es einer Revitalisierung des Centers.

Vor dem Hintergrund der wohnungsnahen Grundversorgung in der Großwohnsiedlung Roter Berg ist das Wohngebietszentrums mit seiner auf die Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Damit sind künftige einzelhandelsrelevante Entwicklungen (im Sinne der Nahversorgung) unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

## 7.3 Sonderstandorte

Sonderstandorte erfüllen nicht die Kriterien von zentralen Versorgungsbereichen. Dieser Standorttyp ist durch zumeist großflächige Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (u. a. Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser) geprägt. Diese befinden sich entweder in Einzellagen (z. B. Leipziger Straße) oder in Form von Standortgemeinschaften (z. B. TEC oder Thüringenpark).

In den nachfolgenden Steckbriefen werden die Standortgemeinschaften dargestellt, die außerhalb von Zentren liegen, eine Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> aufweisen und ihren Angebotschwerpunkt in nahversorgungsrelevanten und bzw. nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten haben. Für das Erfurter Stadtgebiet sind folgende Standortgemeinschaften besonders herauszustellen:

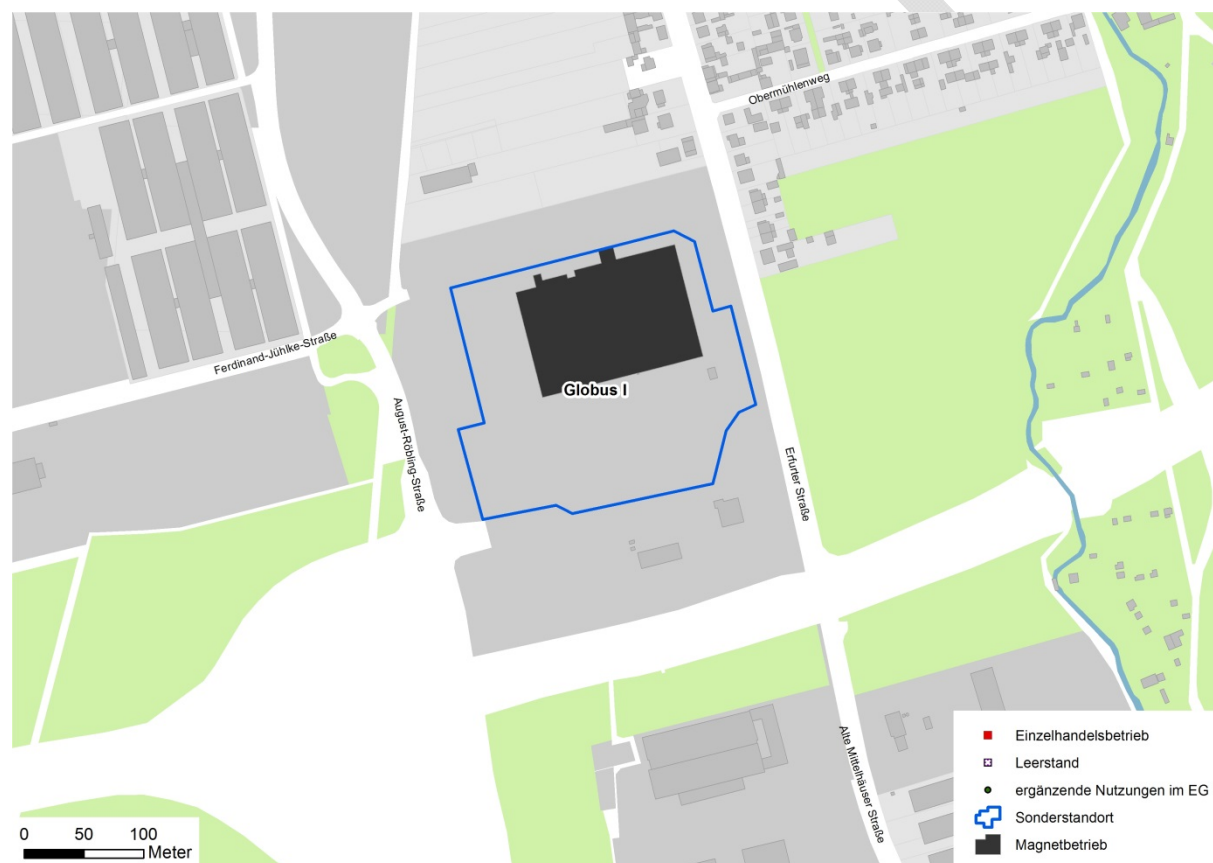
- Globus I, Erfurter Straße (I)
- Kaufland II, Kranichfelder Straße (J)
- Einkaufszentrum Leipziger Straße (Kaufland I)(K)
- Globus II, Weimarische Straße (L)
- Einkaufszentrum Gothaer Straße (M)
- Thüringenpark (Kauf-Markt)(N)
- TEC, OBI II (O)



## 7.3.1 Standortprofil: Sonderstandort Globus I

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsteil Mittelhausen</li> <li>an der August-Röbling-Straße gelegen</li> </ul>
Eckdaten Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>(gerundet) 8.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 1,9 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>9 Einzelhandelsanbieter</li> <li>Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>zentrenrelevantes (insbesondere nahversorgungsrelevantes) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>großflächige Anbieter: Globus (rd. 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> </ul>

Karte 18: Globus I



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung der nördlichen dörflichen Gebiete Erfurts sowie teilweise darüber hinaus</li> </ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Standort genießt Bestandschutz.</li> <li>Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.</li> </ul>

## 7.3.2 Standortprofil: Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil Herrenberg</li> <li>■ an der Kranichfelder Straße gelegen</li> </ul>
Eckdaten Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (gerundet) 5.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 1,3 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> </ul>

Karte 19: Kranichfelder Straße (Kaufland II)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sonderstandort mit Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Herrenberg und teilweiser Versorgungsbedeutung für angrenzende, insbesondere dörfliche Stadtteile (südöstliches Stadtgebiet)</li> </ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standort genießt Bestandschutz.</li> <li>■ Im Sinne der Ziele und Grundsätze zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist ein Ausbau nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente nicht zu empfehlen.</li> </ul>

### 7.3.3 Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum Leipziger Straße (Kaufland I)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>55</sup> Krämpfervorstadt</li> <li>■ an der Leipziger Straße gelegen</li> </ul>
Eckdaten Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (gerundet) 4.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 0,9 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>■ 7 Einzelhandelsanbieter</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe, Bekleidung</li> <li>■ zentrenrelevantes (mit nahversorgungsrelevantem) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Kaufland (rd. 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> </ul>

Karte 20: Leipziger Straße, Kaufland I



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

<sup>55</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

### 7.3.3 Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum Leipziger Straße (Kaufland I)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Der Standort besitzt eine teilweise Nahversorgungsfunktion für die Krämpfervorstadt und übernimmt aufgrund der autokundenorientierten Lage auch eine darüber hinausreichende Versorgungsfunktion für angrenzende und dörfliche Stadtteile (in östlichen Stadtgebiet).</li></ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Der Standort besitzt Bestandsschutz.</li><li>■ Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten.</li></ul>

## 7.3.4 Standortprofil: Sonderstandort Globus II

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ortsteil Linderbach</li> <li>■ an der Weimarischen Straße gelegen</li> </ul>
Eckdaten Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (gerundet) 6.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 1,6 % der Verkaufsfläche im Stadtteil / Gesamtstadt)</li> <li>■ 8 Einzelhandelsanbieter</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>■ zentrenrelevantes (insbesondere nahversorgungsrelevantes) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Globus (rd. 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> <li>■ großflächiger Leerstand rund 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ehemaliger Baumarkt)</li> </ul>

Karte 21: Globus II



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

## 7.3.4 Standortprofil: Sonderstandort Globus II

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet</li></ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Der Standort besitzt Bestandsschutz.</li><li>■ Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten</li><li>■ Belegung des Leerstandes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (im gesamtstädtischen Zusammenhang und vor dem Hintergrund der Entwicklungspotenziale, beispielsweise im Bereich Baumarktsortimente betrachten). Alternativ auch andere Nutzungen (gewerbliche) prüfen.</li></ul>



## 7.3.5 Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum Gothaer Straße

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ortsteil Schmira</li> <li>■ südwestlicher Stadtrand</li> <li>■ an der Gothaer Straße (B 7) gelegen</li> </ul>
Eckdaten Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (gerundet) 14.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 3,3 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>■ 9 Einzelhandelsanbieter</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Baumarktsortiment, Nahrungs- und Genussmittel, Möbel</li> <li>■ zentrenrelevantes (mit nahversorgungsrelevantem) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Real, B1 Discount Baumarkt, Multi-polster</li> </ul>

Karte 22: Gothaer Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

## 7.3.5 Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum Gothaer Straße

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Einzugsgebiet umfasst vor allem die westlichen Stadtteile Erfurts</li></ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Der Standort besitzt Bestandsschutz.</li><li>■ Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten.</li><li>■ Sicherung und Stärkung des nicht-zentrenrelevanten Angebotsbausteins.</li></ul>

## 7.3.6 Standortprofil: Sonderstandort Thüringenpark

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ortsteil Gispersleben</li> <li>■ an der Nordhäuser Straße gelegen</li> </ul>
Eckdaten Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (gerundet) 23.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 5,6 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>■ 83 Einzelhandelsanbieter</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Bekleidung und Wäsche, Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik</li> <li>■ zentrenrelevantes (mit nahversorgungsrelevantem) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: C&amp;A (rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Media Markt (rd. 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kaufland (rd. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), H&amp;M (rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> </ul>

Karte 23: Thüringenpark



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

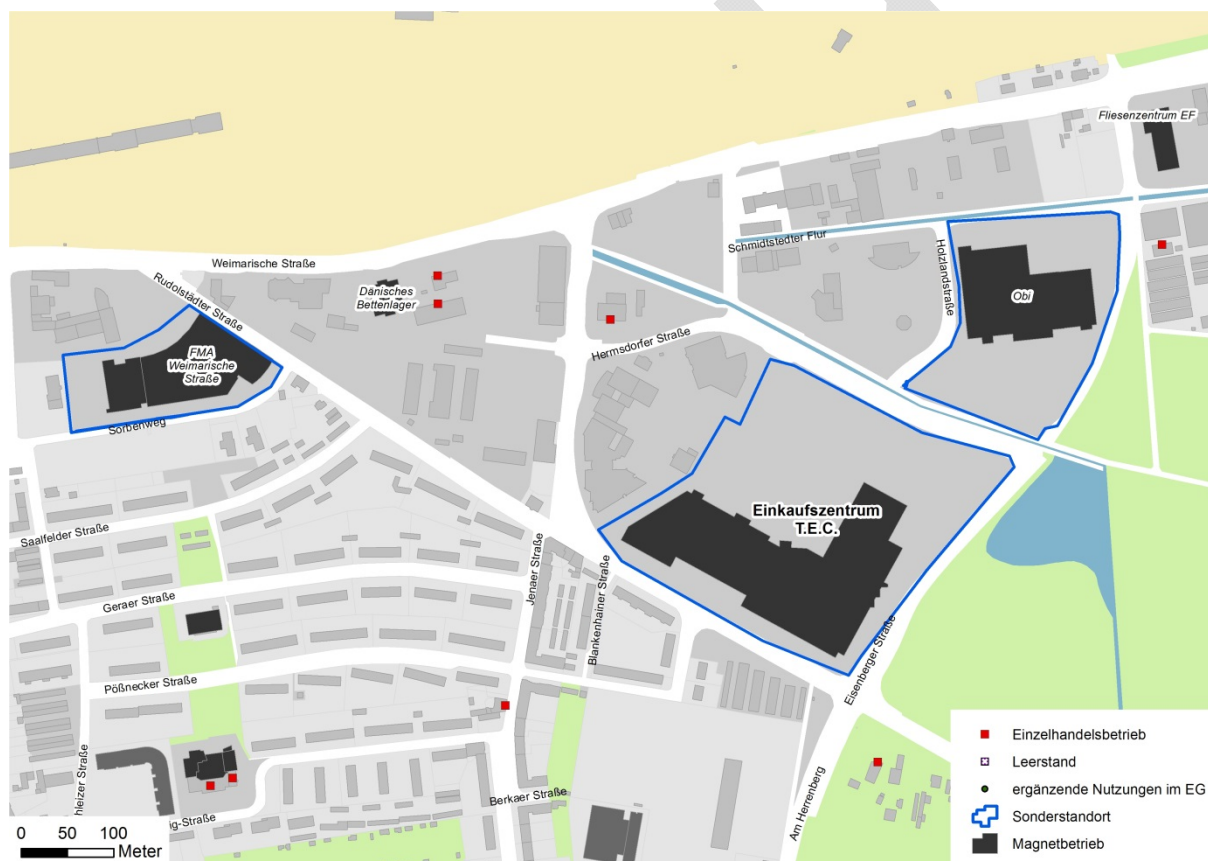
## 7.3.6 Standortprofil: Sonderstandort Thüringenpark

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ neben dem Standort Innenstadt ist der Thüringenpark ein bedeutender Einzelhandelsstandort Erfurts</li><li>■ besitzt regionale Ausstrahlungskraft</li><li>■ steht mit seinem zentrenrelevanten Angebot in direktem Wettbewerb zur Innenstadt</li><li>■ teilweise Nahversorgungsfunktion für benachbarte Wohngebiete</li></ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"><li>■ im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten.</li></ul>

## 7.3.7 Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum T.E.C.)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>56</sup> Daberstedt</li> <li>■ an der Rudolstädter Straße gelegen</li> <li>■ in unmittelbarer Nachbarschaft der Fachmarktstandorte Weimarische Straße und Obi</li> </ul>
Eckdaten Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (gerundet) 15.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 3,6 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>■ 33 Einzelhandelsanbieter</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik, Bekleidung</li> <li>■ zentrenrelevantes (mit nahversorgungsrelevantem) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Media Markt, Real, Aldi</li> <li>■ großflächiger Leerstand mit rund 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> </ul>

Karte 24: T.E.C.



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

<sup>56</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

### 7.3.7 Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum T.E.C.)

<p>Funktionale Einordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ neben Innenstadt und Thüringenpark ein wesentlicher dezentraler Einkaufsstandort</li> <li>■ regionale Ausstrahlung</li> </ul>
<p>Perspektive</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten</li> <li>■ Leerstand zur Entwicklung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel nutzen (Entwicklung in gesamtstädtischen Zusammenhang stellen, beispielsweise hinsichtlich der Entwicklungspotenziale im Baumarktsortiment)</li> <li>■ Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung stellt der Entwurf einer Wirkungsanalyse zur Änderung des Bebauungsplans EFSO34 „Weimarische Straße, Teilgebiet 2“, 1. Änderung (Dr. Jansen, 9.8.2016) die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes und des dm-Marktes sowie die Ansiedlung von TK-Maxx, Mister &amp; Lady Jeans Siemes Schuhcenter und BabyOne als städtebaulich verträglich dar. Die zusätzliche Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon wird abgelehnt, da sie die Entwicklungsmöglichkeiten des Hauptzentrums Altstadt beeinträchtigen würden.</li> </ul>



## 8 Fortschreibung der Erfurter Sortimentsliste

Gemeinsam mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellt die „Erfurter Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt dar. Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung ist die Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von Relevanz.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten, entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von entscheidender Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und - zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen - auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird. Aus Gründen der Rechtssystematik werden in der Sortimentsliste nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgesetzt, die Darstellung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist somit als nicht abschließend bzw. nur beispielhaft aufzufassen.

## Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentenlisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht-zentrenrelevanter Sortimente
<b>Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b>	notwendig für ein attraktives, vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Warengruppen hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
<b>Besuchfrequenz</b>	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
<b>Integrationsfähigkeit</b>	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
<b>Einzelhandelszentralität</b>	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
<b>Kopplungsaffinität</b>	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Aktivitäten
<b>Transportfähigkeit</b>	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

- Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für ein attraktives und vielfältiges Einzelhandelsangebot notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und eine große Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Erfurt – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Neben- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Sie haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion und dienen als Frequenzerzeuger. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem

Ziel eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

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

### Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Landeshauptstadt Erfurt ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) in Auftrag gegeben hat. Das REHK enthält eine Sortimentsliste, die jedoch keine abschließende Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es besonders auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste besteht weitgehend Übereinstimmung.

### Fortschreibung der Erfurter Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>57</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen].
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

<sup>57</sup> Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

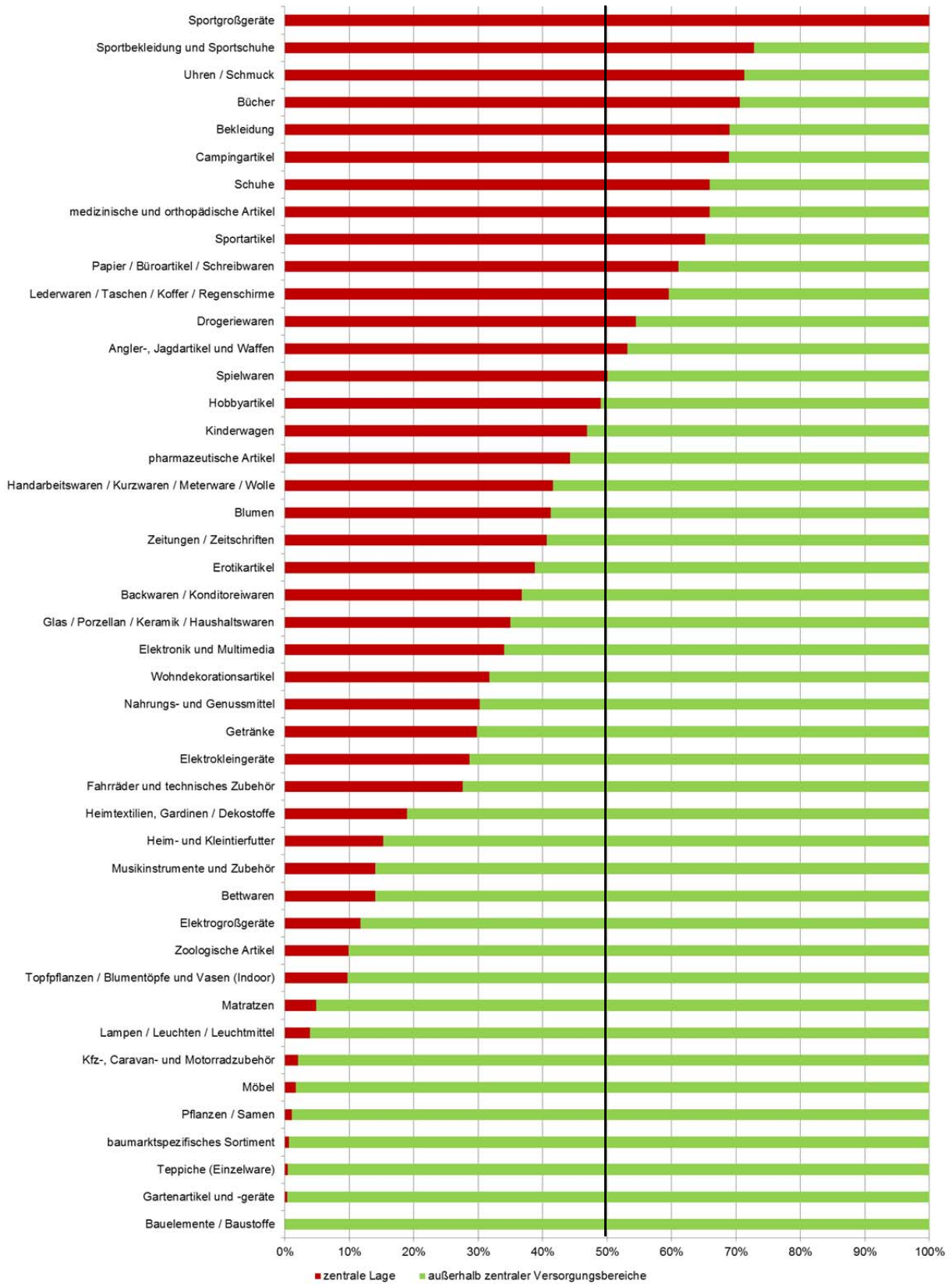
Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Erfurt sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente - z. T. zu Warengruppen aggregiert (z. B. umfasst die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren)<sup>58</sup>- zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt aufgeteilt (vgl. Abbildung 16).

---

<sup>58</sup> Vgl. dazu auch

Tabelle 1, S. 11

Abbildung 16: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Erfurter Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Erfurt ergibt sich die im Folgenden dargestellte Erfurter Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

**Tabelle 15: Erfurter Sortimentsliste**

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Apothekenwaren Schnittblumen Drogeriewaren Getränke <sup>1</sup> Nahrungs- und Genussmittel <sup>2</sup> Zeitungen / Zeitschriften	
Anglerartikel Augenoptik Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Campingartikel <sup>8</sup> Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia <sup>3</sup> Fahrräder und technisches Zubehör Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik <sup>4</sup> Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren <sup>5</sup> Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Sportgroßgeräte <sup>13</sup> Uhren / Schmuck
<b>Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant:</b>	
<b>Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bauelemente, Baustoffe <sup>6</sup> Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren / Matratzen <sup>7</sup> Büromaschinen <sup>14</sup> Elektrogroßgeräte Erotikartikel Gartenartikel / -geräte <sup>9</sup> Kajaks, Boote und Zubehör Kamine / Kachelöfen / Heizungen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör <sup>10, 11</sup> , Motorradbekleidung	Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Möbel <sup>12</sup> Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygienear- tikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere
Erläuterungen 1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen 2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren 3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör 4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße 5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln	



6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel
14. z. B. Standkopierer

Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Erfurt. Dabei ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Daneben haben die meisten, als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente, ihren Verkaufsflächenschwerpunkt und auch den Schwerpunkt der Betriebsanzahl (nach Kernsortiment) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden werden die aktuellen Einstufungen der Sortimente vor diesem Hintergrund erläutert sowie Abweichungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 dargelegt:

### Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z.B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflege**, ein großer Teil der Verkaufsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 30 %, Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege 54%). Daneben sind diese Sortimente vor allem in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen, aber auch – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Versorgung der dörflichen Stadtteile - zu etwa einem Drittel der Gesamtverkaufsfläche (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) an Sonderstandorten angesiedelt. Nahversorgungsrelevante Sortimente besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion, auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

### Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Die Sortimente der folgenden Warengruppen weisen sowohl bezüglich der Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment als auch im Hinblick auf die Verkaufsflächen einen Schwerpunkt in den Erfurter zentralen Versorgungsbereichen auf.

**Bekleidung, Bücher, medizinische / orthopädische Artikel, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Sportbekleidung und Schuhe / Sportartikel (inkl. Sportgroßgeräte, Campingartikel, Jagdartikel, Waffen und Zubehör), Uhren / Schmuck**

Aufgrund ihres Anteils in zentralen Lagen prägen die Sortimente dieser Warengruppen in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in den Erfurter Zentren, wobei - entsprechend der Versorgungsfunktion (Hierarchiestufe) der Zentren - jeweils eine unterschiedliche quantitative Ausprägung in den Warengruppen zu verzeichnen ist. In Ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt und werden daher (mit allen ihren Teilsortimenten) als zentrenrelevante Sortimente in der Erfurter Sortimentsliste eingestuft.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene Einzelsortimente, dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen. Das Gros der Verkaufsflächen in diesen Einzelsortimenten liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Bezogen auf die Anzahl der Betriebe mit Kernsortimenten wie Bettwaren oder Wohndekorationsartikel befindet sich allerdings der Schwerpunkt in zentralen Lagen. Bei den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich auch um Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Kernsortiment, insbesondere Fachgeschäfte (z.B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter), aber mehr noch um Anbieter mit verschiedenen Randsortimenten aus der Warengruppe Wohneinrichtungsartikel. Die größten sortimentspezifischen Flächen werden in den Möbelhäusern IKEA und Höffner sowie in einzelnen Baumärkten vorgehalten. Insgesamt stellen diese Sortimente einen Bestandteil zahlreicher zentraler Versorgungsbereiche dar und leisten einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes. Sie werden somit auch weiterhin – mit Ausnahme des Sortiments Matratzen in Übereinstimmung mit der Sortimentsliste des REHK Mittelthüringen - als zentrenrelevant eingestuft.

Verkaufsflächen- und auch Betriebsanteile des Sortiments **Fahrräder** nehmen, bezogen auf die Gesamtausstattung, gut ein Viertel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein. Die Angebotsstruktur in diesem Sortiment ist in Erfurt überwiegend kleinteilig. Neben drei großflächigen Anbietern (Lucky Bike, Fahrrad Knauf, Rad-Art) weisen vor allem entsprechende Fachgeschäfte Flächen auf, die z.T. deutlich unterhalb von 200 m<sup>2</sup> liegen. Dabei finden sich Fachgeschäfte sowohl in der Altstadt (Rad-Art) als auch in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen (Magdeburger Alle; Daberstaedt, Häblerstraße).

Marktseitig zeichnet sich ein Trend zu großflächigen Fachmärkten außerhalb zentraler Lagen ab (z.B. Megabike). Derzeit findet in vielen Kommunen eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der übergeordneten Warengruppe Sportartikel statt. Sportartikel besitzen unbestritten, insbesondere unter Berücksichtigung von Sportbekleidung und Sportschuhen, eine wichtige Magnetfunktion für innerstädtische Zentren. Fachabteilungen und Spezialgeschäfte einzelner Warengruppen tragen darüber hinaus zur Vielfalt des Angebotes bei. Großflächige Anbieter außerhalb zentraler Lagen – mit vergleichbaren Angeboten – verschärfen in der Regel den Wettbewerb. Vielfach ist aber auch zu beobachten, dass die Entwicklungschancen der Anbieter in den Zentren begrenzt sind und diese nach Standorten außerhalb der Zentren streben, an denen sie ihre Waren zeitgemäß anbieten können. Vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch der Altstadt sowie unter Berücksichtigung der Festlegungen im REHK Mittelthüringen wird das Sortiment Fahrräder als zentrenrelevant eingeordnet.

Darüber hinaus gibt es aber auch Sortimente, die ihren Verkaufsflächenschwerpunkt und / oder ihren Anteil der Betriebe außerhalb zentraler Lagen haben, die aber dennoch – nicht zuletzt um aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht dieser Schieflage entgegenzuwirken – als zentrenrelevant eingestuft werden. Dabei handelt es sich vor allem um die Sortimente der Warengruppe **Elektronik / Multimedia**. Für diese Sortimente ist die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment, in Übereinstimmung mit der Sortimentsliste des REHK Mittelthüringen, trotz eines Verkaufsflächenschwerpunktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (wesentliche Schwerpunkte außerhalb der Altstadt: Sonderstandortbereiche Thüringenpark und T.E.C.) beizubehalten. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Angebotes in den Zentren. Insbesondere in der Altstadt gehört der großflächige Anbieter Saturn zu den wichtigen Frequenzerzeugern und Magnetbetrieben. Kleine Anbieter tragen in Ihrer Vielfalt und Spezifikation zur Attraktivität des innerstädtischen Angebotes bei.

### Erläuterungen zur Einordnung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehören Möbel sowie Bau- und Gartensortimente, die üblicherweise und so auch in der Stadt Erfurt an dezentralen Standorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ergeben sich besondere Be-

gründungszusammenhänge für die Einordnung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment. Diese werden im Folgenden dargelegt:

Die Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** fällt mit rund 4 % sehr gering aus. Der Trend geht weiterhin dazu, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** besteht in der Stadt Erfurt nur noch ein sehr eingeschränktes Facheinzelhandelsangebot. Dieses beschränkt sich auf die Altstadt, wobei es durch seine Spezialisierung eine entsprechende Magnetfunktion entwickelt, vor allem aber auch von den Passantenfrequenzen der übrigen Einzelhandelseinrichtungen profitiert. Vor dem Hintergrund dieser spezifischen Entwicklung sowie dem Schwerpunkt außerhalb von zentralen Lagen wird eine Einstufung von **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Das Sortiment **Kinderwagen** wird aufgrund seiner Beschaffenheit und geringen Magnetfunktion sowie in Übereinstimmung mit den Festsetzungen im REHK Mittelthüringen als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

**Elektrogroßgeräte** haben den quantitativen Schwerpunkt der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen deutlich außerhalb der Zentren. Dabei wird dieses Sortiment überwiegend als Randsortiment größerer Fachmärkte (u.a. Küchenfachmarkt, Möbelmarkt, Elektronikfachmarkt, Baumarkt) an den Sonderstandorten oder an solitären Standorten angeboten. Aufgrund der örtlichen Angebotsverteilung (nach Lagen), der Beschaffenheit des Sortiments (u.a. Transportfähigkeit) und geringen Magnetfunktion wird dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Im Sortiment **Erotikartikel**, welches bislang in der Erfurter Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant geführt wurde liegen rund 60 % der Verkaufsfläche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Vor dem Hintergrund dieser Bestandssituation wird auch weiterhin – in Abweichung zur Sortimentsliste des REHK Mittelthüringen eine Einstufung des Sortiments als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

## 9 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Erfurt. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Erfurt werden im Folgenden dargestellt. Es werden insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels unterschieden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Folgenden aufgezeigt werden:

	Kernsortiment		Größenordnung	Beispiel
<b>Grundsatz 1</b>	nahversorgungsrelevant	1	kleinflächig, < 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte (z.B. Obst und Gemüse), Spezialgeschäfte (z.B. Süßwaren), Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)
		2	großflächig, ab 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
<b>Grundsatz 2</b>	zentrenrelevant	3	kleinflächig, < 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig, ab 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt, Fahrradfachmarkt
<b>Grundsatz 3</b>	nicht zentrenrelevant	5	kleinflächig, < 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Lampen- und Leuchtenfachmarkt, Matratzenfachmarkt
		6	großflächig ab 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter, Zoofachmarkt

## Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

### **Ziel:**

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.

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens<sup>59</sup> überschreiten (> 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

1.2 Im Nebenzentrum und in den Nahversorgungszentren darf die Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten des Anlagentyps des Erfurter Ladens (bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) können in allen Baugebieten (insbesondere Wohn- und Mischgebiete) ohne Einschränkungen angesiedelt werden. Ausgenommen davon sind lediglich Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete, in denen Einzelhandel ausgeschlossen ist.

### **Ausnahmen**

In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die eine Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens überschreiten (>200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn

- sie der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und
- negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen werden können.

In Gewerbegebieten und Industriegebieten können Verkaufsstätten mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.<sup>60</sup>

<sup>59</sup> Zur Definition des Erfurter Ladens siehe Erläuterungen bzw. Exkurs: Herleitung des Anlagentyps „Erfurter Laden“, S. 134f.

<sup>60</sup> In der Praxis liegt die Größe einer solchen Verkaufsstätte i. d. R. deutlich unterhalb der Großflächigkeit. Im Hinblick auf eine entsprechende Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Untersuchung im Einzelfall anzustellen.

### **Erläuterung:**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) liegen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske).

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Erfurt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Erfurter Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

Die definierten Ausnahmen 1 und 2 vom Grundsatz 1 sind im Einzelfall zu prüfen.

### **Definition des „Erfurter Ladens“ i.S.v. § 1 Absatz 9 BauNVO**

Außerhalb der positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen **keine Negativauswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche** zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine **Größenordnung von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten** und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

Exkurs: Herleitung des Anlagentyps „Erfurter Laden“

*Der „Erfurter Laden“ ist als bestehender Anlagentyp zu beschreiben. Er ist in der bestehenden Form nicht bundesweit zu finden, sondern stellt im Stadtgefüge eine Erfurter Besonderheit dar, von der eine Prägung der städtischen Strukturen und des Ortsbildes ausgeht.*

*Es handelt sich dabei meistens um Fachgeschäfte in integrierten Lagen bzw. Wohn- und Mischgebieten, auch Gemengelagen mit stark eingegrenztem Sortiment des kurzfristigen Bedarfes für die Bevölkerung, wie Bäcker, Fleischer, Milchprodukte.*

*Folgende Merkmale zeichnen den Anlagentyp „Erfurter Laden“ aus:*

- *Klein- und Familienunternehmen mit wenigen Arbeitsplätzen bei einer max. Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>, oft wesentlich kleiner,*
- *Erdgeschossnutzung in Mehrfamilienhäusern zur Belebung der Straßenräume an hoch frequentierten Straßen mit attraktiver Aufenthaltsqualität für Fußgänger,*
- *in Nebenstraßen, traditionell an Eckgebäuden im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern gelegene Läden, oft kleiner als 200 m<sup>2</sup> bzw. in der Größe der darüber liegenden Wohnungen.*

*Der Anteil dieser Läden (mit einer Verkaufsfläche unterhalb oder gleich 200 m<sup>2</sup>), bezogen auf die Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe in integrierten Lagen im Stadtgebiet beträgt, im Ergebnis der Erhebung mehr als 80%. Im Hinblick auf den Anteil dieser Betriebe mit einer Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt dieser Wert sogar bei knapp 90 %.*



## Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

### Ziel:

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

2.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausschließlich im Hauptzentrum (Altstadt) anzusiedeln.

2.2 Nicht **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten die eine Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens überschreiten (> 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

2.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des Anlagentyps des Erfurter Ladens (bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) können in allen Baugebieten (insbesondere Wohn- und Mischgebiete) ohne Einschränkungen angesiedelt werden. Ausgenommen davon sind lediglich Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete in denen Einzelhandel ausgeschlossen ist.

### Ausnahme

In Gewerbegebieten und Industriegebieten können Verkaufsstätten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn sie dem Grundsatz 7 entsprechen.

### Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich des Erfurter Hauptzentrums zulässig sein, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in Nebenzentren in Abhängigkeit von ihrem Versorgungsbereich (Stadtteil) zu dimensionieren.

Ausnahme: Definition des „Erfurter Ladens“ i. S. v. § 1 Absatz 9 BauNVO (vgl. dazu Erläuterungen Grundsatz 1).

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform

bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu begrenzen, da dabei davon auszugehen ist, dass sich diese in einer entsprechenden Größenordnung dem Hauptsortiment deutlich unterordnen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D. h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ (siehe dazu auch Grundsatz 8).

## Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

### Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Nebenzentren und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit Überschreiten einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.

3.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die eine Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens überschreiten (> 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), sind ausschließlich anzusiedeln

- in Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung,
- in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren),
- und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten des Anlagentyps des Erfurter Ladens (bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) können in allen Baugebieten (insbesondere Wohn- und Mischgebiete) ohne Einschränkungen angesiedelt werden. Ausgenommen davon sind lediglich Gewerbe- und Industriegebiete, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept<sup>61</sup> der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorzubehalten sind sowie Sondergebiete, in denen Einzelhandel ausgeschlossen ist.

### Ausnahme

In Gewerbegebieten und Industriegebieten können Verkaufsstätten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn sie dem Grundsatz 7 entsprechen.

### *Erläuterung:*

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Landeshauptstadt Erfurt sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den städtebaulich-funktionalen Zentren insbesondere bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.

Da die Landeshauptstadt Erfurt bereits heute über eine vergleichsweise hohe Anzahl solcher Sonderstandorte im Stadtgebiet verfügt, besteht absehbar nicht die Notwendigkeit neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen.

Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem

<sup>61</sup> Vgl. dazu Dr. Acocella: Gewerbeflächenkonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, 2015; beschlossen vom Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt am 06.04.2016

tem zuwider liefe. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt.

Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten an bestehenden Einzelhandelsstandorten erfolgen bzw. bestehende Plankonzeptionen (wie für den Fachmarktstandort Weimarsche Straße) berücksichtigen. Angesichts der bereits in Erfurt vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung sollte auch zukünftig eine Einzelhandelsnutzung zumindest aller Gewerbegebiete, die heute nicht über Einzelhandel verfügen, ausgeschlossen werden. Zur angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind der Einzelhandelsbestand und die Sonderstandorte als zukünftige Konzentrationsbereiche innerhalb des Prognosehorizontes prinzipiell vollkommen ausreichend.

## Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, auch für sich genommen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, müssen ausgeschlossen werden.

## Grundsatz 5: Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops

5.1 Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte / Fachmärkte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.

5.2 Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Backshops und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.<sup>62</sup>

## Grundsatz 6: Tankstellenshops

Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

<sup>62</sup> Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m <sup>2</sup> VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m <sup>2</sup> VKF

## Grundsatz 7: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche<sup>63</sup> und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.<sup>64</sup>

## Grundsatz 8: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

8.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

8.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

---

<sup>63</sup> Dabei ist von einer deutlichen Unterordnung der Verkaufsfläche gegenüber der Geschossfläche des gesamten Betriebes auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als ein Drittel der Geschossfläche einnimmt (vgl. dazu Urteil OVG NRW AZ 7 D 97 / 12.NE vom 06. November 2013). Ist dieser Tatbestand erfüllt, kann – gemäß vorgenanntem Urteil - in der Regel die Höhe des Umsatzes außer Acht gelassen werden.

<sup>64</sup> Vor dem Hintergrund der kleinteiligen Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der Praxis zur Festsetzung entsprechender Flächen in Bebauungsplänen in der Landeshauptstadt Erfurt sollte die Gesamtverkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

## Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Abschließend wird in Tabelle 16 eine zusammenfassende, vereinfachte Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben gemäß der Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegeben. Das Prüfschema dient zur ersten Bewertung von neuen Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept: dem darin formulierten Zielen, dem künftigen Standortprofil und den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben generell hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur der Landeshauptstadt Erfurt zu prüfen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine erste Einordnung ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

**Tabelle 16: Einordnung von Einzelhandelsansiedlungen gemäß den konzeptionellen Aussagen – Übersicht**

Zentrenkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1)	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 3)*
Altstadt	ja	ja	ja
Nebenzentrum	ja, wenn $\leq 2.000$ m <sup>2</sup> VKF (Einzelbetrieb)	ja, wenn $\leq 800$ m <sup>2</sup> VKF (Einzelbetrieb)	ja
Nahversorgungszentren	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	ja, wenn $\leq 800$ m <sup>2</sup> VKF (Einzelbetrieb)	nein
Sonstige Nahversorgungsstandorte / Sonderstandorte mit Schwerpunkt Nahversorgung (dörfliche Gebiete)	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung im zu versorgenden Bereich)	nein	ja
solitäre Sonderstandorte; Standortgemeinschaften	nein	nein	ja

\* Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, nach REHK maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken.

Quelle: Eigene Zusammenstellung



## 10 Standardisiertes Verfahren der Landeshauptstadt Erfurt

Die Praxis hat gezeigt, dass es bei einer Vorprüfung und vor allem auch in der anschließenden politischen Diskussion in der Regel nicht allein darum geht, im Einzelfall die Steuerungsregeln für Einzelhandelsvorhaben gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt abzuarbeiten, sondern darüber hinaus auch besondere demographische, einzelhandelsrelevante und städtebauliche Entwicklungen im Stadtgebiet (und nicht zuletzt vor dem Hintergrund der oberzentralen Bedeutung Erfurts ggf. sogar darüber hinaus) zu berücksichtigen sind. Bei den einzelhandelsrelevanten Entwicklungen setzten beispielsweise allgemeine Trends und Entwicklungen auf Betreiberseite, u.a. Vertriebsstrategien wie Multi-Channel-Konzepte, Betriebstypen und -größen sowie dezentrale Standortwahl, einen gewissen Rahmen, der mit den städtebaulichen Zielvorstellungen (insbesondere Sicherung und Stärkung der Altstadt und der übrigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgung) nicht immer im Einklang steht. Daneben sind aber auch (hinreichend konkrete) Anfragen zu Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen, Veränderungen) an anderen Standorten im Stadtgebiet, noch nicht realisierte aber genehmigte Vorhaben oder jüngst realisierte Vorhaben, die sich noch nicht am Markt niedergeschlagen haben, im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstruktur bei Entscheidungen zu einem Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen. Schließlich zeigen auch Erfahrungen aus anderen Städten, dass der Transfer der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Bauleitplanung in Einzelfällen problematisch sein kann, insbesondere dann wenn mehrere Ansiedlungsvorhaben zu beurteilen sind oder diese nicht eindeutig anhand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bewertet werden können.

Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt Erfurt ein standardisiertes Verfahren entwickelt: Über Ansiedlungsbegehren zu Einzelhandelsvorhaben von Gewicht, die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung widersprechen wird zur Sicherung der Interessen der Landeshauptstadt Erfurt und der Ansiedlungsinteressenten in einem transparenten und formalisierten Verfahren nach berechenbaren und sachorientierten Grundsätzen geprüft und entschieden (vgl. dazu Landeshauptstadt Erfurt, Drucksache 0313/10 vom 28.04.2010).

Zur Diskussion und fachlichen Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsvorhaben empfiehlt sich die Einrichtung eines institutionalisierten Gremiums, welches Entscheidungsgrundlagen für die Politik vorbereiten kann. Als Best Practise Beispiel ist in diesem Zusammenhang der Konsultationskreis Dortmund anzuführen, der im Rahmen der Erstellung des Masterplans Einzelhandel Dortmund für die Stadt Dortmund vom Rat der Stadt Dortmund per Beschluss eingesetzt wurde und seit vielen Jahren (auch bereits über die Fortschreibung des Masterplans hinaus) besteht. Zu den Mitgliedern des Konsultationskreises Dortmund gehören Vertreter der Stadtverwaltung sowie von IHK, Handelsverband und Gewerkschaft (ver.di). Die Aufgabe dieses Gremiums ist es, sich über neue Entwicklungen im lokalen / regionalen Einzelhandel auszutauschen. Dabei sollte ein vertraulicher Umgang mit Informationen (zu bestimmten Vorhaben) vereinbart werden. Auf Basis der Zielaussagen und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sind neue Vorhaben zu beurteilen. Ein Votum sollte möglichst einstimmig sein und als Empfehlung zum weiteren Vorgehen der Verwaltung oder an den Stadtrat formuliert werden. Eine Empfehlung an die Verwaltung könnte beispielsweise darin bestehen, ein Vorhaben zur weiteren Vorprüfung an einen Gutachter zu geben. In diesem Sinne würde im Vorfeld einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO eine gutachterliche Vorprüfung für ein Vorhaben eine fachlich fundierte Abwägungsgrundlage darstellen.

Das Verfahren einer gutachterlichen Vorprüfung bis hin zur abschließenden Entscheidung des Stadtrates zu einem Vorhaben wird in Abbildung 17 dargestellt.

Abbildung 17: Gutachterliche Vorprüfung und standardisierten Verfahrens der Landeshauptstadt Erfurt



Wenn der Verwaltung ein hinreichend konkretes, großflächiges Vorhaben bekannt ist, werden regelmäßig die zuständigen Fachausschüsse im Vorfeld, frühzeitig unterrichtet. Als großflächig gelten Einzelhandelsbetriebe mit überschreiten der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Relevante Einzelhandelsvorhaben sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ebenso wie Erweiterungen (bereits großflächiger oder durch das Vorhaben großflächig werdender Betriebe) bzw. Umnutzung (beispielsweise durch Änderung oder Hinzunahme bestimmter Sortimente) bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Grundsätzlich sind in diesem Zusammenhang auch Einzelhandelsagglomerationen kleinflächiger Betriebe, die zusammen die Großflächigkeit überschreiten, im Rahmen der ersten Einordnung / Vorprüfung zu berücksichtigen.

Dazu stellt die Verwaltung die relevanten Kriterien des Planvorhabens zusammen und übermittelt diese an den Gutachter.

### 1. Vorhabenmerkmale

Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Prüfauftrag der Politik, eine Bauvoranfrage, eine Frage zu einem Ansiedlungsbegehren o.ä.? Gibt es ggf. anderweitige Überlegungen / Planverfahren zum Vorhabenstandort? Gibt es einen Bebauungsplan für das Grundstück, was besagt dieser?

### 2. Sortimente

Für die Einstufung eines Vorhabens ist es zunächst entscheidend, welchen **Sortimentsschwerpunkt** – nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant – das geplante Angebot aufweist. Zur Einordnung der Sortimente eines Vorhabens nach ihrer Zentrenrelevanz ist die Erfurter Sortimentsliste heranzuziehen.

### 3. Verkaufsflächen

Neben der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens sind für eine Bewertung des Vorhabens auch die Anteile der Verkaufsflächen der geplanten sortimentspezifischen Verkaufsflächen (Kernsortiment(e), zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente) anzugeben.

### 4. Standort / Lage

Anhand der Adresse des Standortes kann die Lage des Vorhabenstandortes bestimmt werden. Ein Lageplan ist beizufügen. Soweit Detaildarstellungen zum Vorhabenstandort vorliegen sollten auch diese vorgelegt werden.

### 5. Betriebstyp

Zur qualitativen Bewertung und nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer absatzwirtschaftlichen Bewertung sind Angaben zum Betrieb notwendig (Betriebstyp, eventuell auch Betreiber, geplantes Einzugsgebiet, Raumleistungen).

### 6. Einwohnerdaten / Einwohnerentwicklung

Zur Abbildung der Nachfrageseite sind möglichst aktuelle Einwohnerdaten für das Einzugsgebiet zur Verfügung zu stellen. Diese sollten auch geplante Wohnungsbauentwicklungen im Einzugsgebiet – mit entsprechendem Zeithorizont – abbilden.

Der Gutachter stellt die relevanten einzelhandelsrelevanten (angebots- und nachfrageseitig) und städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Vorhabenstandort bzw. die Eckdaten des Vorhabens dar. Anhand der vorgelegten Daten überprüft der Gutachter die Kompatibilität des Vorhabens

- mit den landesplanerischen Vorgaben des LEP Thüringen 2025 (bzw. in der jeweils gültigen Fassung) sowie
- die Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt (in der jeweils gültigen Fassung).

Ein wesentlicher Aspekt der Vorprüfung ist die Einordnung des Vorhabens in den gesamtstädtischen Zusammenhang. Dies geschieht auf der einen Seite durch die Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele und Steuerungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt. Auf der anderen Seite ist vor allem auch hinsichtlich der Definition einer atypischen Sonder-

situation, die nicht durch die Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfasst wird, eine summarische Betrachtung jüngst realisierter Vorhaben, die sich am Markt noch nicht niedergeschlagen haben, absehbarer Vorhaben (gesicherte Planungen, die voraussichtlich zeitnah umgesetzt werden) sowie ggf. weiterer potenzieller Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Veränderungen bestehender Betriebe) unabdingbar.

Im Rahmen der Prüfung von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt es vor allem auf die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche an. In Abhängigkeit von der Tragfähigkeit des Vorhabens und der Versorgungsfunktion i.S.d. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eines Einzelhandelsbetriebes am potenziellen Vorhabenstandort ist eine städtebaulich verträgliche Größenordnung zu bestimmen oder ggf. Kriterien für eine Ablehnung des Vorhabens darzulegen.

Bei Vorhaben mit zentrenrelevanten ebenso wie bei Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind im Rahmen einer Ersteinschätzung eine absatzwirtschaftliche Einordnung sowie Chancen und Risiken einer Umsetzung aufzuzeigen.

Die Verwaltung stellt den Fachausschüssen bzw. dem Stadtrat das Ergebnis der gutachterlichen Vorprüfung vor. Wird das Vorhaben gemäß gutachterlicher (städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter) Prüfung befürwortet, ist diese bei der Entscheidungsfindung der Fachausschüsse bzw. des Stadtrates als Abwägungsgrundlage heranzuziehen. Das förmliche Verfahren kann angeschlossen werden.

Im Fall einer Ablehnung sind weitere Planungen (i.S.d. geprüften Vorhabens) einzustellen. Es können sich bei der Diskussion des Vorhabens aber auch Aspekte ergeben, die zu einer Modifizierung des Vorhabens oder einer Billigung unter bestimmten Auflagen führen können. In diesem Fall entscheidet der Fachausschuss bzw. Stadtrat, ob eine nochmalige Prüfung des modifizierten Vorhabens erfolgen soll. Danach kommt es zu einer erneuten Erörterung im Fachausschuss bzw. Stadtrat mit anschließender Entscheidung, die auch darin münden kann, dass zur Fortführung des Verfahrens eine städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.d. § 11 (3) BauNVO zu beauftragen ist.

Im Planungsfall ist bei großflächigen Vorhaben eine städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.d. § 11 (3) BauNVO durch die Vorprüfung nicht zu ersetzen. Sie stellt jedoch eine wesentliche Grundlage insbesondere hinsichtlich der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen bzw. Begründungszusammenhänge dar. Vor dem Hintergrund einer zielgerichteten gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt sind neben den üblichen Untersuchungsbausteinen einer Wirkungsanalyse die Aspekte der summarischen Betrachtungen der Vorprüfung (ggf. aktualisiert) auch in der Wirkungsanalyse zu berücksichtigen (vgl. dazu Anhang: Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen).

Die Stadt bestimmt und beauftragt einen Gutachter mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.d. § 11 (3) BauNVO, dabei sollte eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger gewährleistet werden. Im weiteren Verfahren sollte der Vorhabenträger in die Erarbeitung wie auch die Abstimmungen zu den Ergebnissen der Untersuchung eingebunden werden. Die Transparenz des Verfahrens wird durch eine Anhörung von Verbänden und Interessensvertretern des Einzelhandels erhöht. Im Rahmen eines üblichen Bauleitplanverfahrens schließt sich eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ggf. der Nachbarkommunen sowie eine öffentliche Auslegung mit Möglichkeit zur Stellungnahme an. Nach Auswertung der unterschiedlichen Anregungen bereitet die Stadtverwaltung einen Vorschlag zur Entscheidung des Vorhabens vor. Mit einem Beschluss des Stadtrats wird abschließend über das Vorhaben entschieden.

## 11 Verzeichnisse

### Abbildungen

Abbildung 1:	Schema zur fußläufigen Erreichbarkeit, zu versorgendem Raum und Einzugsbereich.....	15
Abbildung 2:	Untersuchungsaufbau.....	18
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2005 – 2015 (Nettoumsatz in Mrd. Euro).....	20
Abbildung 4:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2014 (in Prozent).....	20
Abbildung 5:	Stationärer Handel und Internet-Handel .....	22
Abbildung 6:	Entwicklung der Bevölkerung in den Landkreisen und Kreisfreien Städten in Thüringen (2010-2030).....	30
Abbildung 7:	Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Erfurt.....	34
Abbildung 8:	Verkaufsflächen, Umsätze und Anzahl der Betriebe des Einzelhandels in Erfurt nach Lagen (absolut und prozentual).....	43
Abbildung 9:	Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel nach Siedlungsstrukturtypen in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner .....	47
Abbildung 10:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Tabakwaren) .....	52
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung Erfurt 2000 – 2025* .....	59
Abbildung 12:	Ausgaben der privaten Haushalte .....	60
Abbildung 13:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014) .....	61
Abbildung 14:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Erfurt als Orientierungsgröße .....	63
Abbildung 15:	Standortstrukturmodell für die Landeshauptstadt Erfurt.....	71
Abbildung 16:	Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Erfurter Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen .....	125
Abbildung 17:	Gutachterliche Vorprüfung und standardisierten Verfahrens der Landeshauptstadt Erfurt .....	140

### Karten

Karte 1:	Lage der Landeshauptstadt Erfurt in der Region.....	25
Karte 2:	Erfurter Stadtteile und Siedlungsstruktur.....	28
Karte 3:	Siedlungsstrukturtypen Erfurt.....	29
Karte 4:	Gesamtstädtisches Einzugsgebiet des Erfurter Einzelhandels .....	37
Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) in Erfurt ....	46
Karte 6:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte.....	55
Karte 7:	Perspektivische Standort-struktur der Landeshauptstadt Erfurt.....	77
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Altstadt .....	84
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee.....	89
Karte 10:	Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz .....	92
Karte 11:	Zentraler Versorgungsbereich Center Kleiner Herrenberg.....	94
Karte 12:	Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häßlerstraße .....	96
Karte 13:	Zentraler Versorgungsbereich Löbervorstadt, Geibelstraße.....	98
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt.....	100
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz.....	102
Karte 16:	Zentraler Versorgungsbereich Rieth.....	104



Karte 17:	Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg .....	106
Karte 18:	Globus I .....	109
Karte 19:	Kranichfelder Straße (Kaufland II).....	110
Karte 20:	Leipziger Straße, Kaufland I .....	111
Karte 21:	Globus II .....	113
Karte 22:	Gothaer Straße .....	115
Karte 23:	Thüringenpark.....	117
Karte 24:	T.E.C.....	119

## Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik (Junker + Kruse).....	11
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien .....	13
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung (Beispiel) .....	16
Tabelle 4:	Einwohner der Landeshauptstadt Erfurts nach Stadtteilen.....	26
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	31
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Erfurt nach Warengruppen.....	32
Tabelle 7:	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Siedlungsstrukturtypen.....	39
Tabelle 8:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Erfurt nach Warengruppen.....	39
Tabelle 9:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Erfurt nach Warengruppen 2016 und 2008 im Vergleich.....	42
Tabelle 10:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner.....	48
Tabelle 11:	Kennwerte zur Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmitteln (NuG).....	48
Tabelle 12:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	51
Tabelle 13:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Erfurt 2015 (in Mio. Euro) .....	56
Tabelle 14:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Landeshauptstadt Erfurt 2016 / 2008 .....	58
Tabelle 15:	Erfurter Sortimentsliste.....	126
Tabelle 16:	Einordnung von Einzelhandelsansiedlungen gemäß den konzeptionellen Aussagen – Übersicht.....	138



## Anhang

Entwurf



## A1: Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg, Michael Bauer Research GmbH in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und

	Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
<b>GPK</b>	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Kernsortiment / Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m <sup>2</sup> .
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein

	zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
<b>SB-Warenhaus</b>	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m <sup>2</sup> bzw. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
<b>Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort</b>	Sonder- / Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
<b>Sortimentsliste (ortstypische)</b>	Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind

zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

**Stadtteilzentrum**

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

**(Städtebaulich) Integrierte Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Erfurter Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Erfurt integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

**Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)**

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> – max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

**Umsatzkennziffer**

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

**Verbrauchermarkt**

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig



Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

### Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzonen sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

### Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

### Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:  
 Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).  
 Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

### Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zu-

nehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

### **Zielzentralität**

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.

## A2: Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben stellt sich stets die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit. Dabei sind entsprechende Einzelhandelsgutachten unabdingbar. Auf der einen Seite stehen die Ergebnisse bzw. deren Interpretation hinsichtlich einer attestierten Verträglichkeit oftmals in der Kritik, auf der anderen Seite werden auch einzelne Gutachten bereits aufgrund ihres inhaltlichen und formalen Aufbaus nicht anerkannt.

Der nachfolgende Vorschlag für eine **Mustergliederung** einer städtebaulichen Wirkungsanalyse (i.S.v. § 11(3) BauNVO) soll als Richtschnur für die Erarbeitung und Beurteilung entsprechender Gutachten dienen. Selbstverständlich sind im Einzelfall Modifizierungen aufgrund spezifischer Plangestaltungen möglich.

### 1. Aufgabenstellung / Ziel der Untersuchung

- Beschreibung der Ausgangssituation
- Formulierung wesentlicher Fragestellungen

### 2. Methodik und Vorgehensweise

- Methodik der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Analyse
- berücksichtigte sekundärstatistische Daten
- berücksichtigte Fachbeiträge und Konzepte (u.a. Städtebau und Einzelhandelsgutachten)
- Erläuterungen zur Berechnungsmethodik und getroffenen Annahmen
- Grundlagen zur Interpretation der Berechnungsergebnisse

### 3. Rahmendaten des Vorhabens

- Standort (Adresse, Planskizze)
- Planungsrechtliche Situation
- Bestandssituation am Standort bzw. im Umfeld
- Beschreibung des Einzelhandelsvorhabens
  - a) Art des Vorhabens, Vertriebsform
  - b) Umfang des Vorhabens (Ladeneinheiten, Verkaufsfläche, Geschossfläche, ggf. ergänzende Nutzungen)
  - c) Sortimentsstruktur (Kern- und Randsortimente, nahversorgungsrelevant / zentrenrelevant / nicht-zentrenrelevant - jeweils nach Ladeneinheiten)
  - d) erwarteter Vorhabenumsatz (gesamt und sortimentspezifisch, in Spannweiten)
  - e) Verkehrsanbindung des Vorhabens, fußläufige Erreichbarkeit, Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs
  - f) Einordnung in die Standortstruktur bzw. Standortsituation: Zentraler Versorgungsbereich – Ergänzungsstandort - Einzelstandort – Agglomeration - Einkaufszentrum
- Beschreibung von relevanten potenziellen / jüngst umgesetzten Vorhaben

### g) 4. Landesplanerische und Regionalbedeutsame Vorgaben

- LEP

## 5. Absatzwirtschaftliche Rahmendaten

- Darlegung des Untersuchungsraumes
- Abgrenzung des Einzugsgebietes unter Darlegung der verwendeten Kriterien (u.a. Wettbewerbssituation, Entfernungen, Erreichbarkeiten, topographische und siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen, verkehrliche Aspekte)
- Bevölkerungspotenzial im Untersuchungsraum (unter Berücksichtigung potenzieller Entwicklungen, ggf. in Spannweiten)
- Kaufkraftniveau und monetäre einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum (nach Sortimenten und Gemeinden)
- Einzelhandelsrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze nach Sortimenten und Lagen)
- Kaufkraftbindungen / Zentralitäten im Untersuchungsraum (in den Gemeinden, standortbezogen)
- Identifizierung und Analyse der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

## 6. Wirkungsanalyse

- Darstellung der Umsatzumverteilungen nach Sortimenten und Standorten
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, Konsequenzen für die Versorgungsstruktur
- Darlegung der Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem
- Darlegung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- Darlegung der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur
- Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die (Nah-) Versorgungsstruktur
- Kompatibilität mit bestehenden landesplanerischen, regionalplanerischen und kommunalen städtebaulichen Zielvorstellungen
- Einordnung der Auswirkungen in einen gesamtstädtischen Kontext (summarische Betrachtung): Bewertung der Auswirkungen vor dem Hintergrund relevanter potenziellen / jüngst umgesetzten Vorhaben

## 7. Gutachterliche Empfehlung

- Realisierung, Modifizierung – Ausschluss oder Flächenreduzierung bestimmter Vorhabenbausteine/Sortimente, ggf. Einstellung der Planung
- Städtebauliche Empfehlungen
- Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung

## Impressum



### Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung

### Redaktion

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

### Bearbeitung durch



Markt 5  
44137 Dortmund

### Bearbeiter

Elisabeth Kopischke  
Stefan Kruse

### Redaktionsschluss

Oktober 2016