

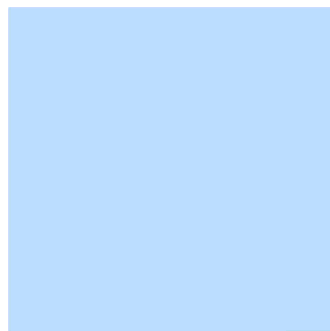
Landeshauptstadt Erfurt

Änderung des Bebauungsplans EFS034 „Weimarische
Straße, Teilgebiet 2“, 1. Änderung
Ergänzende Stellungnahme

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Köln, Oktober 2016



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	5
2	Summarische Prüfung von Einzelhandelsvorhaben im Erfurter Stadtgebiet	7
2.1	Bekannte größere Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet	7
2.2	Gegenüberstellung ausgewählter Eckdaten für Altstadt, T.E.C. und Thüringen Park	10
2.3	Darstellung der voraussichtlichen Leistungsfähigkeit und Marktbedeutung	14
2.4	Summarische Betrachtung der Realisierung beider Vorhaben	15
2.4.1	Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Folgen	15
2.4.2	Zentralitätseffekte, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten	18
2.4.3	Zwischenbilanz zu handelswirtschaftlichen, städtebaulichen und Zentralitätswirkungen	20
2.5	Einordnung der gewählten Worst case-Variante	21
2.6	Konsequenzen für die Bewertung der beiden Vorhaben an dezentralen Standorten	22
3	Prüfung der Präzedenzwirkung des T.E.C.-Vorhabens	23
3.1	Vergleichbare Standort- und Angebotsstrukturen im Erfurter Stadtgebiet	23
3.1.1	Aktuelle Situation	23
3.1.2	Bewertung der Planungen	24
3.2	Konsequenzen für die Bewertung des T.E.C.-Vorhabens	26
4	Gesamtstädtische Betrachtung: Spielräume und Alternativen	29
4.1	Spielräume für Abweichungen von den Konzeptvorgaben	29
4.2	Alternative verträgliche Nutzungsmöglichkeiten für die leerstehende Baumarktfläche im T.E.C.	30
4.3	Prüfung der Markt(sättigungs)situation im Baumarktbedarf	30
5	Fazit	33

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Das Thüringer Einkaufszentrum (nachfolgend auch abgekürzt als T.E.C.) ist seit seiner Eröffnung ein wichtiger Bestandteil des Versorgungsangebots der Landeshauptstadt Erfurt. Mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 24.000 m² und den Magnetanbietern real, Aldi, dm, Deichmann, Adler und Media Markt sowie einer Vielzahl kleinerer Shops wird ein breites Angebotsspektrum des kurz- und mittelfristigen Bedarfs abgedeckt. Die Verkaufsfläche eines ehemaligen Ankermieters im langfristigen Bedarf, der Fa. Praktiker, steht jedoch zwischenzeitlich leer. Nach Angaben des Betreibers, der MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, besteht aus unterschiedlichen Gründen auch keine Perspektive, diese Fläche erneut durch einen Baumarktbetreiber zu belegen.

Es ist beabsichtigt, das Einkaufszentrum umzustrukturieren und an Stelle der Verkaufsflächen des Baumarkts Fachmärkte für Drogerie, Bekleidung, Schuhe und Sport sowie einen Lebensmittel SB-Betrieb (Aldi Discounter) zu realisieren. Die bereits am Standort bestehenden Betriebe, der Lebensmittel SB-Betrieb Aldi und der Drogeriefachmarkt dm, würden dazu ihr Ladenlokal innerhalb der Einkaufspassage aufgeben und im neuen Komplex ihre Flächen ausbauen. Weitere Änderungen im Angebotsmix und in den Flächenzuschnitten sollen im Zusammenhang mit diesen Umbauten erfolgen, erreichen jedoch keine vergleichbare Bedeutung.

Aufgrund seiner städtebaulichen Situation ist das T.E.C. im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt als „Sonderstandort“ eingestuft. Damit steht das Vorhaben nicht im Einklang mit den Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Erfurt, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf integrierte Standortlagen lenken möchten. Mit der Gesamtdimensionierung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente steht daher zu befürchten, dass die integrierten Einzelhandelslagen, insbesondere das Erfurter Hauptzentrum Altstadt, in ihren Beständen und Entwicklungschancen durch diese Wettbewerbsintensivierung beeinträchtigt werden.

Zudem sind zwei weitere Aspekte bei der Prüfung der Planungsrealisierung zu prüfen:

- Neben der Umstrukturierung des T.E.C. befinden sich andere Einzelhandelsvorhaben in der Landeshauptstadt Erfurt ebenfalls in der Planungs- und Entscheidungsphase. Wenn die T.E.C.-Pläne umgesetzt würden, könnte deren Rentabilität und Realisierungswahrscheinlichkeit negativ beeinflusst werden. Sollte trotzdem eine Umsetzung der Planung erfolgen, sind verstärkte Wettbewerbswirkungen auf die integrierten Einzelhandelslagen im Stadtgebiet, unter Umständen auch in den Zentren des Einzugsbereichs des Erfurter Einzelhandels zu erwarten.
- Daneben könnte die Umsetzung der Planung eine Präzedenzwirkung auf vergleichbare Einzelhandelsstandorte im Erfurter Stadtgebiet auslösen; weitere Wettbewerbsentwicklungen, mit dann möglicherweise städtebaulichen Auswirkungen, würden folgen.

Die handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen der Umstrukturierung des T.E.C. sind also nicht isoliert, sondern auch in Verbindung mit den dadurch möglicherweise ausgelösten weiteren Wettbewerbsentwicklungen zu betrachten.

Die Bearbeitung der Aufgabenstellung erfolgt zweigeteilt: In einem Bericht zur Vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse werden die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen am Planstandort dargestellt sowie die Eckdaten zu den Umsatzerwartungen der einzelnen Handelsnutzungen aufgezeigt. In der Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Wettbewerb zu erwartende handelswirtschaftliche Effekte (sog. Umsatzumverteilungswirkungen) in Stadt und ggf. Umland werden dabei eingeschätzt und im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen bewertet. Abschließend erfolgt die Prüfung der Vereinbarkeit der Projektplanung mit übergeordneten Vorgaben.

In der hier vorliegenden Stellungnahme werden zunächst zur Klärung der gegenseitigen Einflussnahme und der zu erwartenden Wirkungen der unterschiedlichen Vorhaben

- die handelswirtschaftlichen Entwicklungspotenziale und bestehenden Einzelhandelsplanungen in der Erfurter Altstadt auf der Grundlage vom Auftraggeber übermittelter Informationen und Unterlagen aufgezeigt,
- als weiteres größeres Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet die Planung zur Erweiterung des Thüringen Parks im Hinblick auf geplante Betriebstypen, Sortimente und Verkaufsflächen dargestellt und im Hinblick auf Genehmigungsstand, Realisierungschancen und mögliche Auswirkungen qualitativ und quantitativ bewertet sowie
- die zu erwartenden Wirkungen der Einzelvorhaben in eine summarische Betrachtung eingestellt, welche insbesondere die Wirkungen auf die Erfurter Altstadt prüft.

Die mögliche „Präcedenzwirkung“ wird untersucht, indem die Unterschiede in den Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zwischen T.E.C. und Thüringen Park herausgearbeitet werden.

Weitere Aspekte der Bearbeitung beschäftigen sich ebenfalls mit den Wirkungen, aber auch alternativen Entwicklungsstrategien für den Standort T.E.C.:

- So ist abgeleitet aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse zu prüfen, welche Spielräume bestehen, von den Empfehlungen des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abzuweichen.
- Für das T.E.C. wäre zu klären, ob es alternative Nutzungsmöglichkeiten für die Leerstandsfläche gäbe.
- Gleichmaßen wäre zu hinterfragen, ob die von Seiten der MEC aufgezeigten Sättigungstendenzen im Baumarktsektor für das Erfurter Stadtgebiet durch die Bestandsdaten (Baumärkte, Kaufkraft, Zentralität) und ggf. durch eine Gegenüberstellung von Daten aus Vergleichsstädten bestätigt werden können.

Die hier vorliegende Stellungnahme fasst die wesentlichen Erkenntnisse zusammen und bezieht sich inhaltlich auf die Ergebnisse der Wirkungsanalyse.

2 Summarische Prüfung von Einzelhandelsvorhaben im Erfurter Stadtgebiet

In Ergänzung der vorhabenbezogenen Betrachtung der Wirkungen einer Umstrukturierung des T.E.C. ist die Landeshauptstadt Erfurt interessiert, Wirkungszusammenhänge mit anderen Einzelhandelsplanungen im Stadtgebiet zu identifizieren und insbesondere die durch parallele Realisierungen möglicherweise entstehende Belastung des Hauptzentrums Altstadt in Erfahrung zu bringen.

2.1 Bekannte größere Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet

Bereits die Eingangsdaten der Wirkungsanalyse für die Umstrukturierung des T.E.C. konnten aufzeigen, dass das Einkaufszentrum T.E.C. im Erfurter Stadtgebiet insbesondere mit dem Hauptzentrum Altstadt und dem Einkaufszentrum Thüringen Park im Wettbewerb steht. Beide Einkaufszentren-Standorte übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen, sind aber aufgrund ihrer Standortsituation als dezentral eingestuft. Nach dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt sollen Ausweitungen und Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente künftig ausschließlich in der Erfurter Altstadt erfolgen.

Im Hinblick auf ihre Einordnung ist der Thüringen Park als klassisches Einkaufszentrum zu werten, das aufgrund seiner Konzeption in Wettbewerb zur Erfurter Altstadt steht. Das T.E.C. hingegen ist zwar planungsrechtlich als Einkaufszentrum einzustufen, fungiert derzeit jedoch noch stärker als Fachmarktzentrum. Beabsichtigt ist allerdings eine Umstrukturierung, die auch eine Zunahme kleinteiliger Angebote nicht ausschließt.

Für alle drei Standorte sind Entwicklungsplanungen bekannt, jedoch in unterschiedlicher Konkretisierung:

In der **Erfurter Altstadt** stehen **drei Standortbereiche am südlichen Rand des Hauptzentrums** für Einzelhandelsplanungen zur Verfügung: Zum einen befindet sich im Innenbereich von Lachsgasse, Hirschlachufer, Keilhauergasse und Augustmauer derzeit ein kleines Einkaufszentrum mit angeschlossenem Parkplatz (sog. F1-Fläche). Auf der Parkplatfläche wären grundsätzlich auch großflächige Ein-

zelhandelsvorhaben auf mehreren Ebenen möglich. Die Randlage erfordert eine Mindest-Dimensionierung, um eine angemessene Wirkung zu entfalten, und adäquate Anbindungen an Anger und/oder Bahnhofstraße. Der zweite Entwicklungsstandort in der Erfurter Altstadt liegt im Blockinnenbereich von Bahnhofstraße, Anger, Trommsdorfstraße und Juri-Gagarin-Ring, der dritte Bereich („am Löbertor“) umfasst Parkplatz, Zuwegungs- und Grün-/Platzflächen zwischen Neuwerkstraße, Hirschlachufer und Juri-Gagarin-Ring. Beide Bereiche erfordern ebenfalls Anbindungen an bestehende Lauflagen. Die einzelhandelsbezogene Inwertsetzung der Flächen ist mit erheblichem Aufwand verbunden, ermöglicht jedoch bei entsprechender Gestaltung und Belegung deutliche Impulse auf die südliche Altstadt. Die Standorte mit einer Gesamtgrundfläche von rund 15.000 m² stehen für eine Entwicklung bereit, konkrete Planungen liegen jedoch noch nicht vor. Bislang diskutierte Planansätze sahen die Errichtung eines Einkaufszentrums mit bis zu 15.000 m² Verkaufsfläche oder die Installation großflächiger Fachmärkte jeweils mit zentrenrelevanten Sortimenten vor.

Die **Umstrukturierungsplanung des T.E.C.** sieht eine Veränderung vor, die im Wesentlichen die Umwandlung von bestehender – wenn auch leerstehender – Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente in Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente umfasst. Im Kern soll die bisher durch einen Baumarkt belegte Fläche für Verlagerungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe und die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Wichtig für die Bewertung des Vorhabens ist, dass bei einer Realisierung der Planung künftig weitere Magnetbetriebe die Ausstrahlungskraft des Einkaufszentrums unterstützen. Sind es aktuell vor allem das real SB-Warenhaus, der Elektrofachmarkt Media Markt, der Textilfachmarkt Adler und der Schuhfachmarkt Deichmann, sollen zukünftig auch ein Decathlon Sportfachmarkt, der Babyfachmarkt BabyOne, der Textilfachmarkt TK Maxx und ein weiterer Schuhfachmarkt Siemes die Wettbewerbsfähigkeit prägen. Um bei künftigen Marktveränderungen anpassungsfähig zu sein, bezieht sich die Prüfung der Wirkungen dieses Vorhabens nicht nur auf die Veränderungsplanungen, sondern bezieht sortimentsbezogene Flexibilisierungszuschläge ein. Weitere Inhalte der Projektplanung sind der vorha-

benbezogenen Wirkungsanalyse zu entnehmen. Um zwischenzeitliche Nutzungsänderungen – vor einer abgeschlossenen gutachterlichen Auseinandersetzung – innerhalb des T.E.C. zurückzustellen, ist der Erfurter Stadtrat am 15. Juni 2016 per Beschluss der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt gefolgt, die im Aufstellungsbeschluss

definierten Planungsziele um folgenden Passus zu ergänzen: „Nutzungsänderungen, die den im Auftrag des Stadtrats in Arbeit befindlichen gutachterlichen Untersuchungen und der Entscheidung des Stadtrats vorgreifen, sollen ausgeschlossen werden.“

Abbildung 1: Innerstädtische Potenzialstandorte für Einzelhandelsansiedlungen



Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Kartengrundlage: Google Earth Pro

Im Unterschied zu der Projektplanung des T.E.C. beinhaltet die vorliegende Planung für den Standort **Thüringen Park eine faktische Ausweitung der Verkaufsfläche** durch einen Anbau sowie eine Umstrukturierung innerhalb der Gebäudekörper. Die heute auf 23.500 m² genehmigten Verkaufsflächen sollen um 10.500 m² Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 34.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Als einzelne Bausteine sind die Ansiedlungen eines Spielzeugfachmarkts (rund 2.000 m² Verkaufsfläche) sowie Anbietern von Schuhen, Bekleidung, Heimtextilien/Glas/Porzellan, Wäsche/Miederwaren, Sportschuhen, Uhren/Schmuck, Lebensmitteln (auf insgesamt rund 5.500 m² Verkaufsfläche) sowie Erweiterungen bestehender Geschäfte in den Sor-

timenten Sportartikel, Sportbekleidung, Bekleidung, Drogerie und Parfüm, Fahrräder, Uhren/Schmuck und Geschenkartikel (auf insgesamt rund 3.000 m² Verkaufsfläche) angedacht.

Die vorstehenden Planungen für den Thüringen Park sind einem Grobkonzept des Betreibers zu entnehmen, liegen jedoch nicht in der Detaillierung wie die Planungen am Standort T.E.C. vor. Auch eine Anpassung der Sortimente an die Erfurter Liste liegt bislang nicht vor. Für die gewünschten Veränderungen im Thüringen Park werden Flexibilisierungszuschläge berücksichtigt.

Unabhängig vom Verfahrensstand der Einkaufszentren-Planungen und der Grundstücksplanungen in



der Erfurter Altstadt ist beabsichtigt, in Ergänzung der Prüfung der vorhabenbezogenen Verträglichkeit eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen, die sich mit der derzeitigen Angebotssituation in den untersuchungsrelevanten Sortimenten beschäftigt und einen Ausblick tätigt auf die Veränderungen, die sich bei einer Realisierung beider Einkaufszentrenplanungen für die Wettbewerbssituation der Erfurter Altstadt ergibt.

Wesentlich für die Bewertung beider Vorhaben im Rahmen einer summarischen Betrachtung und die Gegenüberstellung zu den Entwicklungsperspektiven der Erfurter Altstadt ist, dass beide Centerplanungen auf eine Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente fokussieren. Insgesamt sind es ca. 17.610 m² zentrenrelevanter zusätzlicher Verkaufsfläche (inklusive der nahversorgungsrelevanten Sortimente), die zur Diskussion stehen. Dies entspricht in etwa der gesamten Grundstücksfläche, die an den drei Potenzialstandorten der Erfurter Altstadt vorhanden ist. Obwohl nur ein Teil dieser Grundstücksfläche bei einer einzelhandelsbezogenen Bebauung als Verkaufsfläche zur Verfügung stehen würde, belegt dieser Vergleich bereits die Tragweite der Entscheidungen über die Umstrukturierung bzw. Erweiterung der beiden Einkaufszentren. Auch die Leerstände und Mindernutzungen der Erfurter Altstadt bleiben in dieser Betrachtung ausgeklammert.

Der Prüfumfang bezieht sich aufgrund der in beiden Vorhaben gewünschten Flexibilisierungszuschläge auf insgesamt ca. 19.350 m² Verkaufsfläche; hierdurch würden max. ca. 56,1 Mio. EUR Umsatz bzw. Kaufkraft auf Standortlagen außerhalb der Altstadt gelenkt. Sollte durch die Landeshauptstadt Erfurt eine Bauleitplanung zur Erweiterung der Verkaufsflächen eines/beider Vorhaben durchgeführt werden, ist zu erwarten und zu empfehlen, dass neben der sortimentsbezogenen Limitierung der Verkaufsfläche auch auf Ebene der nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten/ nicht zentrenrelevanten

Sortimente jeweils eine maximal zulässige Verkaufsfläche dargestellt wird, die nicht der Summe aller sortimentsbezogenen Erweiterungen inkl. Flexibilisierung entspricht, sondern unter dieser liegt. Denkbar ist beispielsweise für die zentrenrelevanten Sortimente im T.E.C. eine maximale Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente von ca. 4.655 m² (5.170 m² abzüglich 10 % Flexibilisierung) vorzusehen, innerhalb derer die einzelnen Sortimentserweiterungen inkl. des Flexibilisierungszuschlags zulässig sind. So müssten sortimentsbezogene Nutzungen des Flexibilisierungszuschlags zu entsprechend geringeren Erweiterungen in einem anderen Sortiment führen um die insgesamt zulässige Verkaufsfläche nicht zu überschreiten.

Sowohl in der vorliegenden Stellungnahme als auch in der parallel bearbeiteten Wirkungsanalyse sind die handelswirtschaftlichen Effekte/ städtebaulichen Wirkungen jedoch sortimentsbezogen dahingehend zu prüfen, ob sie inkl. eines Flexibilisierungszuschlags verträglich sind. Entsprechend enthalten auch die dargestellten Summen der Verkaufsflächen und Umsätze die Flexibilisierungszuschläge aller Sortimente.

Auch wenn man den Flexibilisierungszuschlag ungeachtet der unterschiedlichen Flächenleistungen in den Sortimenten herausrechnet, ergibt sich eine Umlenkung von heute an anderen Standorten gebundenen ca. 49,5 Mio. EUR, davon mindestens ca. 46 Mio. EUR für zentrenrelevante Sortimente. Dies entspricht ca. 6 % der im Erfurter Stadtgebiet vorhandenen untersuchungsrelevanten Kaufkraft, berücksichtigt nur die geplanten Veränderungen und blendet somit den bereits vorhandenen exponierten Status der beiden dezentralen Einzelhandelsstandorte aus. Es ist nachrichtlich darauf zu verweisen, dass zum Zeitpunkt der Projektbearbeitung keine weiteren größeren Einzelhandelsvorhaben im Erfurter Stadtgebiet vorlagen, sodass sich die Bearbeitung der vorliegenden Stellungnahme ausschließlich mit diesen Vorhaben beschäftigt.

Tabelle 1: Die Umstrukturierungs-/ Erweiterungsvorhaben T.E.C. und Thüringen Park

Sortiment	T.E.C.		Thüringen Park		Summe	
	VK in m ² inkl. Flexibilisierungszuschlag	Umsatz in Mio. EUR	VK in m ² inkl. Flexibilisierungszuschlag	Umsatz in Mio. EUR	VK in m ² inkl. Flexibilisierungszuschlag	Umsatz in Mio. EUR
zentrenrelevante Sortimente	5.170	12,9	10.570	28,9	15.740	41,8
Bekleidung	890	2,6	5.830	16,9	6.720	19,5
Bettwäsche/Heimtextilien	100	0,2	330	0,7	430	0,9
Camping/-zubehör	955	1,9	-	.	955	1,9
Fahrräder/-zubehör	710	1,6	220	0,5	930	2,1
Haushaltswaren/GPK, Geschenkartikel/Bilder/-rahmen	255	0,7	550	1,6	805	2,3
Schuhe/Lederwaren/Taschen, Koffer	1.280	3,5	550	1,5	1.830	4,9
Spielwaren	110	0,3	2.200	5,3	2.310	5,5
Sportartikel	470	1,1	220	0,5	690	1,7
Sportbekleidung/-schuhe	400	1,0	500	1,3	900	2,3
Uhren/Schmuck	-	-	170	0,7	170	0,7
nahversorgungsrelevante Sortimente	880	5,4	990	5,3	1.870	10,7
Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik	375	2,1	440	2,5	815	4,6
Nahrungs-/Genussmittel/Getränke	455	2,3	550	2,8	1.005	5,0
Pharmazeutika	50	1,0	-	.	50	1,0
nicht zentrenrelevante Sortimente	1.740	3,7	-	-	1.740	3,7
Bettwaren/Matratzen	55	0,1	-	-	55	0,1
Kinderwagen	330	0,8	-	-	330	0,8
Möbel	330	0,5	-	-	330	0,5
Sportgroßgeräte	1.025	2,3	-	-	1.025	2,3
Summe	7.790	22,0	11.560	34,1	19.350	56,1

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 auf Basis der Angaben zu geplanten Verkaufsflächen der MEC für den Standort T.E.C sowie der Krieger Grundstück GmbH für den Standort Thüringen Park

2.2 Gegenüberstellung ausgewählter Eckdaten für Altstadt, T.E.C. und Thüringen Park

Sowohl in der Altstadt als auch in den beiden Einkaufszentren werden zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente vorgehalten. Bei den Planungen hingegen stehen die zentrenrelevanten Sortimente im Vordergrund und belegen, zusammengefasst für beide Vorhaben, künftig mit ca. 15.740 m² (einschl. Flexibilisierungszuschlag) ca. 81 % der neu konfigurierten Verkaufsfläche.

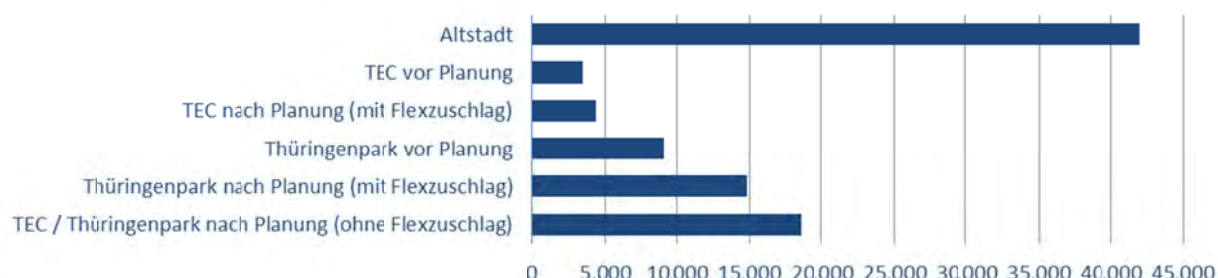
Daher konzentriert sich die folgende Betrachtung auf ausgewählte Eckdaten und Informationen zur aktuellen Marktsituation und den gewünschten Veränderungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Gegenüberstellung der aktuell in der Erfurter Altstadt belegten und der bereits vorhandenen sowie der geplanten Verkaufsfläche in den beiden

Einkaufszentren bei zentrenrelevanten Sortimenten zeigt auf, wie sich die Wettbewerbsintensität für die Erfurter Altstadt verändern wird:

So bietet die Erfurter Altstadt das innerstädtische Leitsortiment **Bekleidung** auf ca. 41.975 m² Verkaufsfläche an; dies entspricht gesamtstädtisch einem Flächenanteil von ca. 64 %. Auf den Thüringen Park entfällt derzeit ein Anteil von ca. 14 % (ca. 8.960 m² Verkaufsfläche), auf das T.E.C. ca. 8 % (ca. 3.480 m²). Mit einer Ausweitung der Verkaufsfläche an beiden Standorten um insgesamt 6.105 m² (ohne Flexibilisierungszuschlag) stehen künftig die ca. 41.975 m² sortimentsbezogene Verkaufsfläche der Altstadt insgesamt ca. 18.545 m² Verkaufsfläche in den beiden Einkaufszentren gegenüber. Die spätere Modellrechnung, die ausschließlich zu Lasten der Altstadt umverteilt, wird aufzeigen, in welchem Umfang der Altstadt durch die beiden Vorhaben Verkaufsfläche entzogen wird.

Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Bekleidung (in m² nach Standorten)

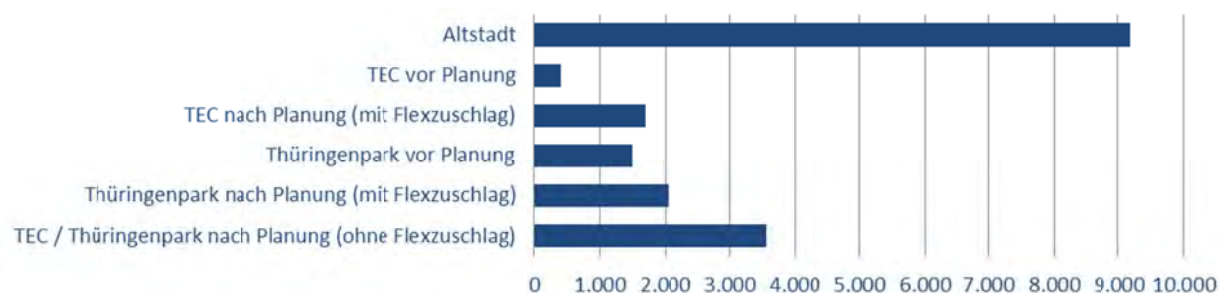


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Entscheidend beeinflusst wird das Einkaufsverhalten der Kunden nicht nur durch die vorgehaltene Verkaufsfläche in einem Sortiment, sondern auch durch die Präsenz eines sog. Magnetbetriebs. Diesbezüglich kann die Altstadt derzeit mit den Anbietern Breuninger, Karstadt, C & A, Papenbreer, H & M und TK Maxx einige Anbieter vorweisen, die sich primär im Bereich Anger konzentrieren. Am Thüringen Park sind auch C & A und H & M vertreten sowie zukünftig weitere, noch nicht bekannte Textilanbieter auf einer zusätzlichen Verkaufsfläche von maximal ca. 5.800 m². Damit wird sich das Bekleidungsangebot am Standort Thüringen Park

deutlich ausweiten und an Attraktivität gewinnen. Für die Marktwirkungen des T.E.C. ist im Bekleidungssegment festzuhalten, dass mit der Ergänzung des heute einzigen Magnetbetriebs mit Bekleidung, der Fa. Adler, durch TK Maxx (weniger der Ansiedlung des Fachmarkts Mister & Lady Jeans) ein weiterer Markt eines Betreibers angesiedelt wird, der bisher ausschließlich in der Erfurter Altstadt vertreten war. Breuninger, Papenbreer und Karstadt werden somit künftig bei den Magnetbetrieben des Bekleidungssektors die einzigen Betreiber darstellen, die nur in der Erfurter Altstadt ansässig sind.

Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Schuhe/Lederwaren (in m² nach Standorten)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

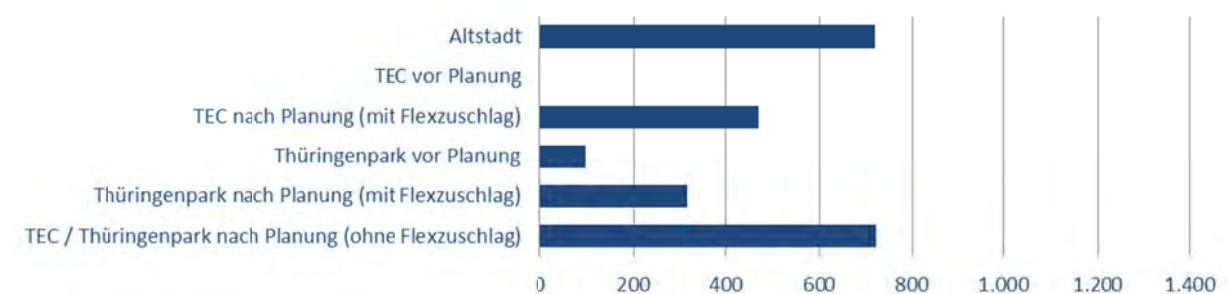
Neben Bekleidung sind auch **Schuhe/Lederwaren** als Leitsortimente der Erfurter Altstadt einzustufen. Derzeit wird dort eine Verkaufsfläche von ca. 9.185 m² vorgehalten, dies entspricht gesamtstädtisch einem Flächenanteil von ca. 62 %. Auf den Thüringen Park entfällt ein Anteil von ca. 10 % (ca. 1.495 m² Verkaufsfläche), auf das T.E.C. ca. 3 % (ca. 410 m² Verkaufsfläche). Damit ist der Thüringen Park in diesem Angebotssegment aktuell bedeutsamer als das T.E.C. Mit einer Ausweitung der Ver-

kaufsfläche an beiden Standorten um insgesamt 1.660 m² (ohne Flexibilisierungszuschlag) stehen künftig die ca. 9.185 m² sortimentsbezogene Verkaufsfläche der Altstadt insgesamt ca. 3.565 m² Verkaufsfläche in den beiden Einkaufszentren gegenüber. Auch bei Schuhe, Lederwaren nimmt nicht nur die vorgehaltene Verkaufsfläche, sondern auch die Präsenz von Magnetbetrieben Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts. Diesbezüglich kann die Altstadt derzeit u. a. mit den Schuhhäusern Geier

und Zumnorde sowie den Fachmärkten Deichmann und Roland, die sich ebenfalls im Bereich Anger konzentrieren, attraktive Anbieter vorweisen. Im Thüringen Park sind wie in der Altstadt auch die Fachmärkte Roland und Deichmann sowie zukünftig weitere, noch nicht bekannte Schuhanbieter auf einer zusätzlichen Verkaufsfläche von maximal ca. 500 m² präsent. Die Marktwirkungen des T.E.C. im Schuheinzelhandel basieren aktuell auf dem Ange-

bot des Betreibers Deichmann, der dort einen weiteren Standort im Erfurter Stadtgebiet betreibt. Mit der geplanten Ansiedlung eines Schuhfachmarkts des Betreibers Siemes Schuh wird ein bislang noch nicht an den drei konkurrierenden Standorten ver- tretener Anbieter angesiedelt und die Anziehungs- kraft dieses Standorts im Schuhsegment weiter ausgebaut.

Abbildung 4: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Sportartikel (in m² nach Standorten)

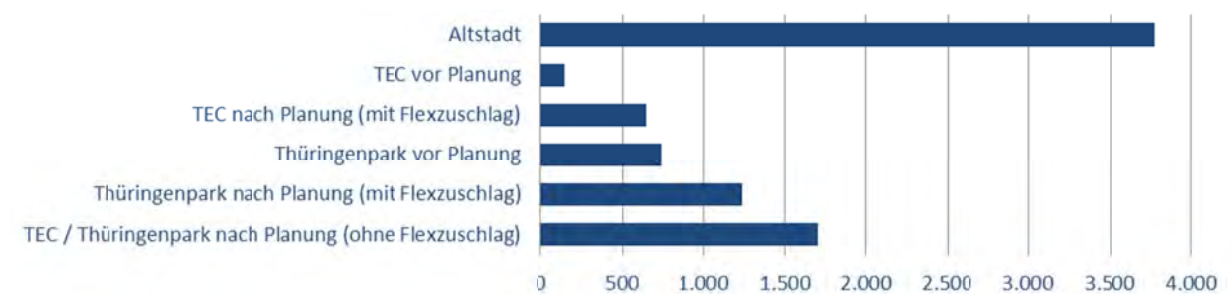


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Besondere Aufmerksamkeit bei der Beobachtung der Wettbewerbsentwicklung ist auf das Sportan- gebot zu richten, da sich mit der Firma Decathlon ein sehr leistungsstarker Anbieter für den Standort T.E.C. interessiert. Er belegt ausgedehnte Verkaufs- flächenanteile mit den nach der Erfurter Liste nicht zentrenrelevanten Sportgroßgeräten, führt aber auch die zentrenrelevanten Sortimente **Sportartikel** sowie **Sportbekleidung/-schuhe**. Diese Sortimente finden sich in der Erfurter Altstadt aktuell auf ca. 720 m² und ca. 3.775 m² Verkaufsfläche; dies ent- spricht gesamtstädtisch Flächenanteilen von ca. 59 und 65 %. Wichtigste Altstadt-Anbieter in diesem Segment sind Sport 2000 Schwarz (ca. 1.900 m²

Verkaufsfläche) und Karstadt Sport (ca. 2.240 m² Verkaufsfläche), der sich neben dem Einkaufszent- rum Anger 1 befindet, in welches das Karstadt- Warenhaus integriert ist. Auf den Thüringen Park entfallen in den Sortimenten mit ca. 100 m² und ca. 740 m² Verkaufsfläche Anteile von 6 % und 12 %, der wichtigste Anbieter ist ein Intersportfachmarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche. Das Angebot im Thüringen Park soll künftig um mindestens ca. 200 m² bei Sportartikeln und ca. 450 m² Verkaufs- fläche bei Sportbekleidung/-schuhe erweitert wer- den, jedoch ohne Ergänzungsflächen im nicht zen- trenrelevanten Sortiment der Sportgroßgeräte.

Abbildung 5: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Sportbekleidung/-schuhe (in m² nach Standorten)

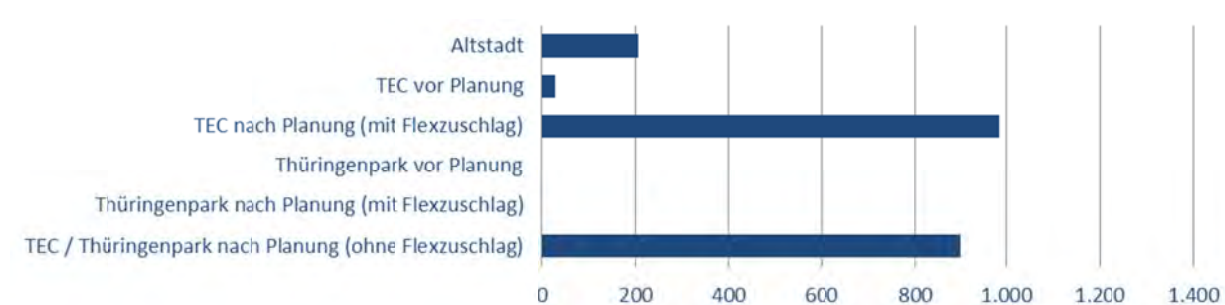


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Dieses Sortiment ist jedoch bedeutsam für die Decathlon-Planung im T.E.C., wobei die hier betrachteten zentrenrelevanten Sortimente Sportartikel und Sportbekleidung/Sportschuhe Größenordnungen von ca. 425 m² und 600 m² belegen werden. Zuzüglich der derzeit schon am Standort T.E.C. mit diesen Sortimenten geführten Verkaufsflächen von rund 240 m² stehen damit künftig maximal ca. 1.025 m² Verkaufsfläche am Standort T.E.C., ca. 4.495 m²

Verkaufsfläche in der Erfurter Altstadt und ca. 1.555 m² Verkaufsfläche im Thüringen Park gegenüber, sodass eine gravierende Veränderung in der räumlichen Verteilung des diesbezüglichen Angebots zu erwarten ist – und dies auch ohne Einbeziehung evtl. Umsatzumverteilungen und damit einhergehender Verkaufsflächenrückgänge in der Altstadt.

Abbildung 6: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Campingartikel (in m² nach Standorten)

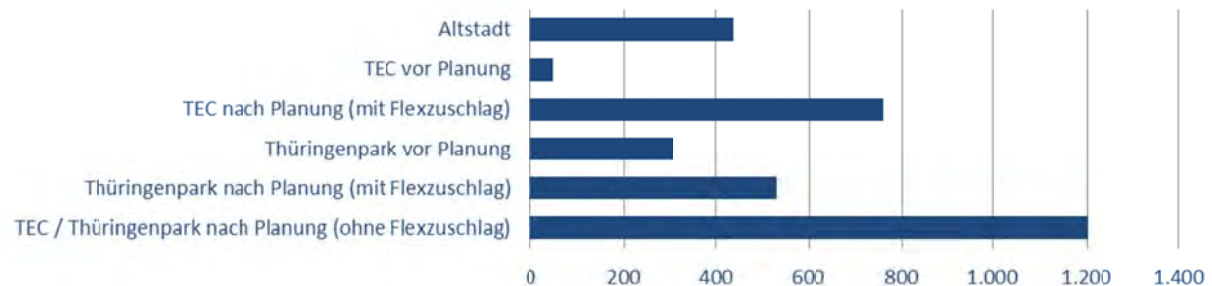


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Gleiches gilt für die ebenfalls in der Decathlon-Planung vorgesehenen Sortimente **Campingartikel** und **Fahrräder und Zubehör**. Derzeit werden beide zentrenrelevanten Sortimente in der Altstadt mit Verkaufsflächen von ca. 205 m² und 435 m² nur geringfügig oder deutlich nachgeordnet geführt (Im Sortiment Fahrräder und Zubehör ist zukünftig eine größere Verkaufsflächenausstattung innerhalb der Altstadt anzunehmen, weil die Einbeziehung eines Anbieters in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts absehbar ist). Gleichwohl werden beide Sortimente voraussichtlich auch bei der Fortschreibung des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als zentrenrelevant eingestuft, um die Entwicklungschancen der Erfurter Altstadt auch in diesem Angebotssegment zu unterstützen. Im Hinblick auf Cam-

pingartikel ist anzumerken, dass dieses Sortiment auch an anderen Standorten im Erfurter Stadtgebiet derzeit nicht oder nur als deutlich untergeordnetes Randsortiment vertreten ist. Fahrräder hingegen werden zumeist in Streulagen angeboten, Thüringen Park und T.E.C. präsentieren auf ca. 310 m² bzw. ca. 50 m² aktuell rund 7 % des gesamtstädtischen Angebots. Bei Fahrrädern und Zubehör ist im Thüringen Park eine Geschäftserweiterung von ca. 200 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betreiber Decathlon im T.E.C. sieht für beide Sortimente Verkaufsflächen von mindestens 867 m² bei Campingartikeln sowie 642 m² bei Fahrrädern und Zubehör vor. Damit erfolgt künftig eine Konzentration dieser beiden zentrenrelevanten Sortimente mit insgesamt ca. 1.510 m² Verkaufsfläche am Standort T.E.C.

Abbildung 7: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Fahrräder und Zubehör (in m² nach Standorten)

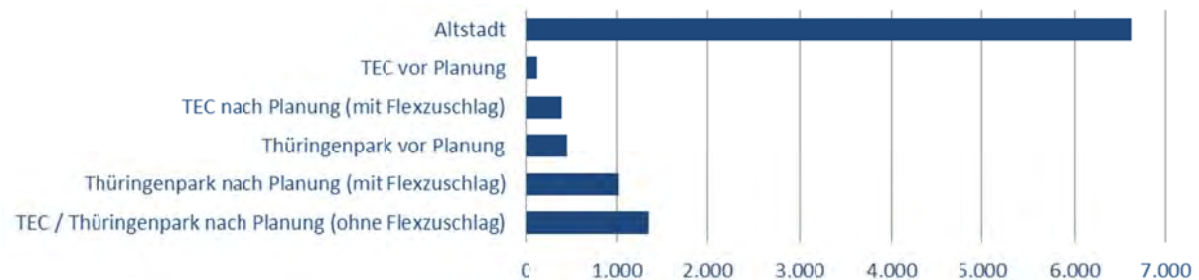


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Als weitere zentrenrelevante Sortimente sind **Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Bilder und -rahmen** untersuchungsrelevant. Diese Sortimente werden im Erfurter Stadtgebiet derzeit überwiegend als Randsortimente vorgehalten, insbesondere von Möbel- und Einrichtungshäusern, von Fachmärkten mit meist anderem Kernsortiment und in Sonderpostenmärkten. In der Innenstadt werden aktuell 26 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bereitgehalten, davon große Anteile

von Karstadt, Discount- bzw. Sonderpostenmärkten, aber auch von Fachgeschäften. Die Einkaufszentren T.E.C. und Thüringen Park halten jeweils ca. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche vor. Mit einer Ausweitung der Verkaufsfläche an beiden Standorten um insgesamt 731 m² (ohne Flexibilisierungszuschlag) stehen künftig die ca. 6.630 m² sortimentsbezogene Verkaufsfläche der Altstadt insgesamt ca. 1.400 m² Verkaufsfläche in den beiden Einkaufszentren gegenüber.

Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Haushaltswaren/GPK/Geschenke (in m² nach Standorten)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die Betrachtung zeigt auf, dass mit einer Realisierung der beiden Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben T.E.C. und Thüringen Park eine qualitative und quantitative Aufwertung der Einzelhandelsbedeutung dieser beiden Standorte zu erwarten ist, die gleichzeitig zu einer Schwächung der übergeordneten Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Altstadt führt. Dies betrifft sowohl das Verhältnis der am Standort Altstadt und an den beiden dezentralen Standorten angebotenen Verkaufsfläche in den projektierten Sortimenten als auch Alleinstellungsmerkmale im Hinblick auf Magnetbetriebe. Dies gilt insbesondere für die Sortimente, die

durch den Decathlon-Sportfachmarkt projiziert werden.

2.3 Darstellung der voraussichtlichen Leistungsfähigkeit und Marktbedeutung

Die bisherige Betrachtung orientierte sich an den Verkaufsflächen und sollte die unterschiedlichen Dimensionierungen von Bestand und Planungen in den stadintern konkurrierenden Einzelhandelslagen verdeutlichen.

Um die Marktwirkungen der beiden Veränderungsplanungen an den dezentralen Standorten einord-



nen zu können, ist es erforderlich, Aussagen zur Leistungsfähigkeit zu treffen. Es werden daher ausgehend von den Standortqualitäten Flächenleistungen angesetzt. Da es das Ziel dieser Modellrechnung ist, die maximalen Auswirkungen beider dezentralen Vorhabenplanungen auf die Erfurter Altstadt aufzuzeigen, wird die Leistungsfähigkeit sortimentsbezogen an den dezentralen Standorten tendenziell überschätzt, während die Umsatzleistungen der Altstadtbetriebe eher vorsichtig eingeschätzt werden.

Bezogen auf die im Fokus der Betrachtung stehenden zentrenrelevanten Sortimente ist zunächst festzustellen, dass der in der Altstadt erwirtschaftete Umsatz insgesamt bei ca. 199,2 Mio. EUR liegt. Am Standort T.E.C. werden heute in dieser Angebotssparte bereits ca. 12,1 Mio. EUR umgesetzt. Durch die Erweiterung um ca. 4.685 m² wird ein Umsatz erzielt, der bei max. 12,9 Mio. EUR liegt (*dieser maximale Wert wird dann erreicht, wenn die Festsetzungen im Bereich aller zentrenrelevanten Sortimente die Ausnutzung des Flexibilisierungszuschlages ermöglichen*). Damit läge der Gesamtumsatz des T.E.C. im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente zukünftig bei ca. 25 Mio. EUR.

Im Vergleich dazu erzielt der Thüringen Park aktuell ca. 34 Mio. EUR Umsatz mit den zentrenrelevanten Sortimenten. Durch die Erweiterung um ca. 9.600 m² wird ein Umsatz von max. 28,9 Mio. EUR erzielt (*dieser maximale Wert wird erreicht, wenn für alle*

Sortimente ein Flexibilisierungszuschlag berücksichtigt wird). Damit läge der Gesamtumsatz des Thüringen Parks im Bereich der projektrelevanten zentrenrelevanten Sortimente zukünftig bei ca. 63 Mio. EUR.

2.4 Summarische Betrachtung der Realisierung beider Vorhaben

2.4.1 Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Folgen

In der Wirkungsanalyse zum Umstrukturierungsvorhaben des T.E.C. wurden bereits die Umsätze der Projektplanung den Umsätzen der Altstadtbetriebe in den jeweiligen Sortimenten gegenübergestellt und Umverteilungsquoten ermittelt. Im nächsten Schritt gilt es, im Rahmen einer Modellrechnung auch die Verdrängungseffekte zu berücksichtigen, die sich in Folge einer Erweiterung des Thüringen Parks für die Wettbewerber aus der Altstadt in den jeweiligen Angebotssparten ergeben.

Es ist explizit darauf zu verweisen, dass diese Modellrechnung die Leistungsfähigkeit der Altstadtbetriebe tendenziell vorsichtig bewertet, bei den Vorhaben jedoch von hohen Flächenleistungen ausgeht und zudem den ungünstigsten Fall für die Altstadt insofern berücksichtigt, als jeweils die unter Ausnutzung des Flexibilisierungszuschlags zu erreichenden maximalen Umsätze eingestellt werden („Worst-case“).

Tabelle 2: Modellrechnung zu summarischen Auswirkungen auf die Altstadt bei zentrenrelevanten Sortimenten

Warengruppe	Umsatz in der Erfurter Altstadt insg. (in Mio. EUR)	Umsatzverlage- rung durch Vor- haben T.E.C. (in Mio. EUR)	Umsatzverlage- rung durch Vor- haben Thüringen Park (in Mio. EUR)	Umsatzverlust insg. (in Mio. EUR)	Prozentualer Umsatzverlust
Bekleidung	113,3	2,0	11,0	13,0	11,5
Schuhe/Lederwaren	41,1	2,4	0,9	3,3	12,7
Sportartikel	2,4	0,4	0,2	0,6	25,3
Sportbekleidung/- schuhe	9,4	0,5	0,6	1,1	11,5
Campingartikel	0,4	0,1	--	0,1	19,1
Fahrräder und Zube- hör	1,3	0,2	0,1	0,3	19,1
Haushaltswaren, GPK, Geschenke etc.	17,9	0,6	1,2	1,8	10,3
Bettwäsche, Heim- textilien	2,0	--	0,1	0,1	7,0
Spielwaren	4,4	0,1	1,9	2,0	44,9
Uhren, Schmuck	7,0	--	0,3	0,3	4,5
Summe zentrenrele- vante Sortimente	199,2	6,3	16,3	22,6	11,3

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 auf Basis der Angaben zu geplanten Verkaufsflächen der MEC für den Standort T.E.C. und der Krieger Gruppe für den Standort Thüringen Park

Die Ergebnisse für die **zentrenrelevanten Sortimente** zeigen auf, dass die Umsatzverluste im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung mit ca. 13,0 Mio. EUR zwar den absolut höchsten Wert erreichen, jedoch in Relation zum heute getätigten Umsatz im Vergleich zu anderen Sortimenten eine eher unterdurchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 11,5 % erwarten lassen. Die Umverteilungsquote bei Schuhe/Lederwaren liegt mit ca. 12,7 % deutlich höher, entspricht allerdings „nur“ einer Umsatzverlagerung von ca. 3,3 Mio. EUR. Vergleichsweise hohe Umverteilungsquoten von ca. 25,3 % und 11,5 % ergeben sich für die Anbieter der Altstadt, die insbesondere durch eine Decathlon-Ansiedlung im T.E.C. einer höheren Wettbewerbsintensität bei Sportartikeln und Sportbekleidung/-schuhe ausgesetzt wären. Gleiches gilt für die von Decathlon auch geführten Sortimente Fahrräder und Zubehör sowie Campingartikel, in denen die Erfurter Altstadt aktuell jedoch nur eine geringe Einzelhandelsausstattung und -bedeutung aufweist, sodass sich mit jeweils ca. 19 % überdurchschnittlich hohe Umverteilungseffekte ergeben. Auch bei Haushaltswaren/GPK/Geschenke etc. wird trotz der in dieser Sparte eher geringen Flächenausweitung eine vergleichsweise hohe Umverteilungsquote von ca. 10,3 % erwartet, die aus der maximalen Umsatzerwartung

beider Vorhaben und entsprechenden Verdrängungseffekten in der Altstadt resultiert. Die stärksten relativen Veränderungen für die Altstadtbetriebe ergeben sich aus den Planungen, insbesondere zur Erweiterung des Thüringen Parks, bei den Spielwaren. Der Umsatzverlust der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe beläuft sich auf maximal ca. 2,0 Mio. EUR, dies entspricht einer Umverteilungsquote von maximal ca. 44,9 %. Lediglich bei den in beiden Vorhaben nachgeordneten Sortimenten Bettwäsche/Heimtextilien und Uhren/Schmuck werden geringe absolute und relative Veränderungen im Altstadteinzelhandel erwartet.

Die Intensität der Marktwirkungen in den meisten zentrenrelevanten Sortimenten erreicht eine Größenordnung, die mit einem deutlichen Abschmelzen der innerstädtischen Einzelhandelsausstattung einhergehen wird. Bei einem Umsatzverlust von insgesamt ca. 22,6 Mio. EUR für die Altstadtbetriebe, der sich in der modellhaft berechneten Worst-case-Variante ergibt, werden sich Betriebsaufgaben in vielen Sortimenten nicht vermeiden lassen. Welche Standorte davon betroffen wären und ob sich durch aufgegebene Einzelhandelsbetriebe die Frequenz in Teilbereichen der Altstadt so verändert, dass weitere Betriebe in Mitleidenschaft gezogen werden,



wird an dieser Stelle nicht weiter thematisiert. Selbst wenn sich diese Effekte bei einem Verzicht auf die Flexibilisierungszuschläge um jeweils 10 % in den einzelnen Sortimenten verringern, sind massive handelswirtschaftliche und voraussichtlich daraus resultierende städtebauliche Wirkungen kaum zu vermeiden.

Im Unterschied zu den zentrenrelevanten Sortimenten beinhalten die Projektplanungen in beiden Einkaufszentren bei den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** offenbar eher Erweiterungs- als Ansiedlungsvorhaben. Gleichwohl ist von einer Wettbewerbsintensivierung auszugehen, die sich jedoch

eher bei den Nahversorgungsstandorten und an den Sonderstandorten im näheren Umfeld beider Planstandorte auswirken dürfte. Allerdings ist festzuhalten, dass auch die Altstadt-Anbieter Nahversorgungsaufgaben übernehmen, insbesondere im Sortiment der Drogeriewaren. Hier werden auch mit einem absoluten Umsatzrückgang von ca. 2,4 Mio. EUR, der ca. 9,9 % des Umsatzes der Altstadtbetriebe in diesem Sortiment entspricht, bei Ausschöpfen der maximalen Flexibilisierungsrate hohe Verdrängungseffekte entstehen. Die Ausweitung des Angebots mit Nahrungs- und Genussmitteln in den beiden Einkaufszentren hingegen wäre in der Altstadt kaum spürbar.

Tabelle 3: Modellrechnung zu summarischen Auswirkungen auf die Altstadt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Warengruppe	Umsatz in der Erfurter Altstadt insg. (in Mio. EUR)	Umsatzverlagerung durch Vorhaben T.E.C. (in Mio. EUR)	Umsatzverlagerung durch Vorhaben Thüringen Park (in Mio. EUR)	Umsatzverlust insg. (in Mio. EUR)	Prozentualer Umsatzverlust
Nahrungs- und Genussmittel	25,9	0,1	0,1	0,2	0,9
Drogeriewaren	23,7	1,1	1,3	2,4	9,9
Summe nahversorgungsrelevante Sortimente	49,6	1,2	1,4	2,6	10,8

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 auf Basis der Angaben zu geplanten Verkaufsflächen der MEC für den Standort T.E.C. und der Krieger Gruppe für den Standort Thüringen Park

Bei den **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** lassen die Berechnungen erkennen, dass der geringe bzw. fehlende Besatz in der Altstadt nur im Segment der Kinderwagen höhere Umverteilungseffekte erwarten lässt.

Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass sich – wie in der vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse dargestellt – die Ansiedlungschancen für eine vergleichbare Ansiedlung in der Altstadt durch die Realisierung eines Decathlon-Sportfachmarkts am Standort T.E.C. deutlich verringern.

Tabelle 4: Modellrechnung zu summarischen Auswirkungen auf die Altstadt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Warengruppe	Umsatz in der Erfurter Altstadt insg. (in Mio. EUR)	Umsatzverlagerung durch Vorhaben T.E.C. (in Mio. EUR)	Umsatzverlagerung durch Vorhaben Thüringen Park (in Mio. EUR)	Umsatzverlust insg. (in Mio. EUR)	Prozentualer Umsatzverlust
Sportgroßgeräte	0,4	(Vorhabenumsatz T.E.C.: 2,3 Mio. EUR)			
Kinderwagen	0,6	0,2	--	0,2	35,4
Möbel	1,1	0,1	--	0,1	9,3
Summe nicht zentrenrelevante Sortimente	2,1				

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 auf Basis der Angaben zu geplanten Verkaufsflächen der MEC für den Standort T.E.C. und der Krieger Gruppe für den Standort Thüringen Park

2.4.2 Zentralitätseffekte, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten

Häufig werden auch stärkere handelswirtschaftlichen und dann möglicherweise auch städtebauliche Wirkungen von dezentralen Erweiterungs- oder Umstrukturierungsplanungen damit begründet, dass sich in der Gesamtbetrachtung zwar Wettbewerbsveränderungen ergeben, sich aber die Versorgungsbedeutung bzw. Zentralität eines Standorts – hier die Landeshauptstadt Erfurt – durch die Vorhaben erhöhen.

Zu berücksichtigen ist in einer solchen Betrachtung, dass sich der für die Berechnung der Zentralität entscheidende Wert nicht alleine aus der Umsatz-erwartung einer Projektplanung ergibt, sondern dass auch die Umsatzverluste (die einer rückläufigen Kaufkraftbindung entsprechen) an anderen Standorten zu berücksichtigen sind. Diese einführenden Erläuterungen sollen verdeutlichen, dass bei der Berechnung der gesamtstädtischen Zentralitätseffekte der T.E.C.-Umstrukturierungsplanung nicht nur der an diesem Standort erwartete zusätzliche Umsatz von maximal ca. 20,9 Mio. EUR einzustellen ist sowie der zusätzliche Planumsatz am Thüringen Park in Höhe von maximal 34,1 Mio. EUR. Vielmehr sind von diesen Umsatzzielen die Umsatzrückgänge an anderen Standorten im Erfurter Stadtgebiet abzuziehen. Da bislang nur die gegenüber der Altstadt erzielten Verdrängungswirkungen ermittelt wurden, bildet die nachfolgend abgebildete Zentralität nicht vollständig die Höhe der tatsächlichen Erfurter Zentralität ab, sondern errechnet eine Zentralität der drei wichtigsten Standorte Altstadt, T.E.C. und Thüringen Park, indem die drei Umsatzzahlen der Kaufkraft gegenübergestellt werden.

Die nachfolgende Betrachtung der Zentralitätseffekte gründet sich auf die bisher angestellten Modellrechnungen und stellt die Umsatztätigkeit des Erfurter Einzelhandels aktuell und künftig, d. h. nach Realisierung beider Planungen, der Kaufkraft der Bewohnerschaft des engeren Einzugsgebiets gegenüber. Dabei wird die Zentralität wie branchenüblich als Umsatz am Standort (hier: an den drei Standorten) in Relation zur Kaufkraft im Stadtgebiet berechnet. Werte über 100,0 bedeuten, dass das Verhältnis ausgeglichen ist, bei Werten unter 100,0 fließt im Saldo Kaufkraft ab, und bei Werten über

100,0 fließt Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebiets zu. In den Abbildungen wird neben der Kaufkraft im Stadtgebiet die Kaufkraft der Bewohnerschaft in der Zone 2 des Einzugsgebiets des Erfurter Einzelhandels dargestellt – quasi als Perspektive auf mögliche Erhöhungen von externer Kaufkraftbindung und Zentralität. Die Betrachtung konzentriert sich dabei auf die wesentlichen vorhaben- und innenstadtrelevanten Sortimente und blendet die übrigen Sortimente aus.

So ist in der Gesamtbetrachtung von Vorhaben und Marktwirkungen im innerstädtischen Leitsortiment **Bekleidung** davon auszugehen, dass sich bei Realisierung der Erweiterungs- und Umstrukturierungsplanung in den beiden Einkaufszentren der dort erzielte Umsatz erhöht und ein Teil dieses Umsatzes zu Lasten der Altstadt erzielt wird. Bezogen auf die in den beiden Zonen des Einzugsgebiets des Erfurter Einzelhandels zur Verfügung stehende sortimentspezifische Kaufkraft hat diese Verschiebung von Umsätzen zur Folge, dass sich die Zentralität der drei Standortbereiche von aktuell 151,0 auf zukünftig 157,5 erhöht. Damit wird im Vergleich der hier ausgewählten innerstädtisch bedeutsamen Sortimente der höchste Wert bereits aktuell erreicht, und dieser Wert könnte durch die Realisierung beider Planungen um ca. 4 % bzw. 6,5 %-Punkte erhöht werden. Der Blick auf die Kaufkraft in Zone 2 zeigt, dass dort aktuell entweder ein großer Teil in den eigenen Zentren umgesetzt wird, sie abfließt in an das Einzugsbiet angrenzende größere Zentren oder im Online-Handel gebunden ist.

Abbildung 9: Umsatzzumlenkung und Zentralitätszuwachs bei Bekleidung



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Auch im zentrenrelevanten Sortiment **Schuhe/ Lederwaren** haben die Berechnungen ergeben, dass sich bei Realisierung der Erweiterungs- und Umstrukturierungsplanung in den beiden Einkaufszentren der dort erzielte Umsatz zu Lasten der Altstadt erhöht. Bezogen auf die in den beiden Zonen des Einzugsgebiets des Erfurter Einzelhandels zur Verfügung stehende Kaufkraft für Schuhe/Lederwaren ergibt sich hieraus eine Erhöhung der Zentralität der drei Standortbereiche Altstadt, T.E.C. und Thüringen Park von aktuell 111,5 auf zukünftig 118,0. Dies entspricht einer Erhöhung um ca. 6 % bzw. 6,5 %-Punkte. Der Wert zeigt auf, dass der Erfurter Einzelhandel bislang nur geringe Teile der im Umland verfügbaren sortimentspezifischen Kaufkraft bindet.

Abbildung 10: Umsatzumlenkung und Zentralitätszuwachs bei Schuhen/Lederwaren



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Das Angebot bei **Sportbekleidung/-schuhe** wird aktuell und würde auch nach der Realisierung beider Vorhaben prioritär in der Erfurter Altstadt angeboten. Die Betrachtung zeigt aber auch auf, dass sich der Umsatz aller drei Standorte in der Summe erhöht, sodass sich der Zentralitätswert der drei Standorte Altstadt, T.E.C. und Thüringen Park von aktuell 107,2 auf zukünftig 118,9 erhöht. Die Veränderung um ca. 11 % bzw. 11,7 %-Punkte liegt deutlich über den Zentralitätszuwachsen der bisher betrachteten zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Sowohl der aktuelle wie aber auch der künftige Wert zeigen auf, dass der Erfurter Einzelhandel bislang und auch nach Realisierung der beiden Vorhaben nur geringe Teile der im Umland verfügbaren sortimentspezifischen Kaufkraft bindet.

Abbildung 11: Umsatzumlenkung und Zentralitätszuwachs bei Sportbekleidung/-schuhe



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die Sortimente **Sportartikel, Camping, Fahrräder, Sportgroßgeräte**, die mit Ausnahme der Sportgroßgeräte in Erfurt als zentrenrelevant eingestuft sind, belegen aktuell an den drei hier ausgewählten Standorten nur geringe Verkaufsflächen und erzielen entsprechend Umsätze, die nur einen Teil der im Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Eindeutig wichtigster Standort ist die Erfurter Altstadt. Durch die Wettbewerbsintensivierung und den geplanten Angebotsausbau im T.E.C. und im Thüringen Park wird sich die Marktbedeutung der drei Standorte gravierend verschieben: der wichtigste und flächen- sowie umsatzbedeutsamste Standort im Stadtgebiet wird nicht mehr die Erfurter Altstadt, sondern das T.E.C. sein. Die zu erwartende Umsatztätigkeit liegt etwa doppelt so hoch wie in der Altstadt. Die deutliche Angebotsausweitung wird aber in der Summe zu einer Zentralitätsstärkung in diesen Sortimenten führen mit einem Wert, der von aktuell 28,8 auf zukünftig ca. 62,0 steigt. Die Veränderung um ca. 215,3 % bzw. 33,2 %-Punkte liegt deutlich über den Zentralitätszuwachsen und übersteigt alle bisher betrachteten zentrenrelevanten Sortimente.

Allerdings zeigen wiederum der aktuelle und der künftige Wert auf, dass der Erfurter Einzelhandel bislang und auch nach Realisierung der beiden Vorhaben nur geringe Teile der im Umland verfügbaren sortimentspezifischen Kaufkraft bindet. Eine stärkere Ausschöpfung dieser Kaufkraft würde aber offensichtlich erfordern, dass man sich gegenüber den hier nicht betrachteten Wettbewerbern durchsetzen kann. Dies sind dabei weniger Anbieter des

stationären Einzelhandels mit Sitz im weiteren Erfurter Stadtgebiet, in den Zentren der Zone 2 des Einzugsgebiets oder in angrenzenden größeren Zentren als vielmehr Anbieter im Internet oder des Großhandels, somit anderer Vertriebswege. Es dürfte somit weitaus schwieriger sein, Veränderungen im Verbraucherverhalten zu erreichen. Zudem stellt sich die Frage, ob sich ein weiteres Angebot in diesem Sortimentsbereich auf die Altstadt lenken ließe, wenn dieser Standort sukzessive an Bedeutung im Sportsegment verliert.

Abbildung 12: Umsatzzumlenkung und Zentralitätszuwachs bei Sportartikel, Camping, Fahrräder, Sportgroßgeräte



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

2.4.3 Zwischenbilanz zu handelswirtschaftlichen, städtebaulichen und Zentralitätswirkungen

Die bisherigen Ausführungen, die sich auf Modellrechnungen zu den Worst-case-Varianten bei der Realisierung der beiden Vorhaben, der Umstrukturierungsplanung des T.E.C. und der Erweiterungsplanung des Thüringen Parks bezogen, konnten folgende zu erwartende Entwicklungen verdeutlichen:

In den bislang schon in Erfurt, insbesondere in der Altstadt, adäquat vertretenen Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportbekleidung/Schuhe, die mit maximal ca. 9.450 m² Verkaufsfläche gemeinsam maximal fast die Hälfte der umstrukturierten oder neu geschaffenen Verkaufsflächen in beiden Vorhaben belegen werden, sind gravierende handelswirtschaftliche Umverteilungswirkungen in der Erfurter Altstadt zu erwarten, die auch städtebauliche Auswirkungen keinesfalls ausschließen lassen. Die zu erwartenden Zentralitätseffekte

bewegen sich nicht in einer Größenordnung, die eine neue Versorgungsbedeutung oder -qualität der Landeshauptstadt Erfurt erkennen lassen.

In den übrigen sportbedeutsamen Sortimenten, deren flächenmäßiger Ausbau vor allem mit der Decathlon-Ansiedlung im T.E.C. verfolgt wird, ist allenfalls bei Sportartikeln ein vergleichbares Einzelhandelsangebot in der Erfurter Altstadt vorzufinden. Bei Fahrrädern und Zubehör wird das Angebot im Erfurter Stadtgebiet stärker an anderen Standorten vorgehalten, bei Campingartikeln und Sportgroßgeräten sind weder die Altstadt noch andere Standorte im Stadtgebiet von Bedeutung. Daraus ergibt sich, dass weder gravierende handelswirtschaftliche noch städtebauliche Wirkungen durch Wettbewerbsveränderungen ausgelöst werden können, da die Umverteilung voraussichtlich Standorte des stationären Einzelhandels außerhalb des Stadtgebiets oder andere Vertriebswege betreffen wird. Die Zentralitätszuwächse in diesem Sortimentsbereich werden daher hoch ausfallen, sich jedoch nur geringfügig auf die Zentralitätskennziffer des Erfurter Einzelhandels insgesamt auswirken, da diese Sortimente im Vergleich zu anderen Einzelhandelssparten deutlich nachgeordnete Bedeutung übernehmen und nur ca. 1,8 % der Pro-Kopf-Ausgaben eines Einwohners betreffen.

Die bisher behandelten Sortimente würden nach Realisierung beider Vorhaben maximal ca. 13.050 m² (dieser maximale Wert wird unter Berücksichtigung aller sortimentsbezogenen Flexibilisierungszuschläge erreicht) der insgesamt geplanten ca. 17.560 m² zusätzlicher bzw. umstrukturierter Verkaufsfläche belegen. Für die übrigen Sortimente, insbesondere die flächen- und umsatzwirksamen Sortimente Spielwaren, Haushaltswaren/GPK/Geschenke und Drogeriewaren, konnte aufgezeigt werden, dass ebenfalls beachtliche Umsatzrückgänge in der Erfurter Altstadt erwartet werden, die städtebauliche Auswirkungen auslösen können. Auch wenn keine differenzierte Darstellung der durch die Realisierung der Vorhaben zu erwartenden Zentralitätsveränderungen in diesen Sortimenten erfolgte, kann davon ausgegangen werden, dass die hohen Umverteilungsquoten starken Zuwächsen in der Zentralität entgegenstehen. Eine Ausnahme bei den flächen- und umsatzbedeutsamen Sortimenten bilden lediglich die nahversorgungsrelevanten Nahrungs- und

Genussmittel, deren Ausbau handelswirtschaftliche, jedoch keine städtebaulichen Wirkungen nach sich ziehen dürfte.

2.5 Einordnung der gewählten Worst case-Variante

Die bisherige Betrachtung geht von dem aus städtebaulicher Sicht ungünstigsten Fall für die Erfurter Altstadt aus: Beide Planungen werden an den dezentralen Standorten von T.E.C. und Thüringen Park realisiert und wirken sich insbesondere zu Lasten der Erfurter Altstadt (nachgeordnet auch gegenüber anderen Einzelhandelsstandorten) aus. Sortimentsbezogen wurde dabei ein maximales Ausnutzen der Flexibilisierungsraten unterstellt.

Die Modellrechnungen stellen dennoch nicht den Fall dar, der zu den stärksten Beeinträchtigungen führen würde. Dieser Fall würde eintreten, wenn nicht nur durch die neuen Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusätzlicher Umsatz zu Lasten der Altstadt generiert würde, sondern auch eine Leistungsstärkung der Bestandsflächen Umverteilungswirkungen an anderen Standorten, somit auch in der Altstadt, auslöst. Eine solche Leistungsstärkung ist speziell dann zu erwarten, wenn durch die Planungen noch nicht vorhandene Sortimente oder Betriebstypen ergänzt werden, die neue Kunden erreichen oder vorhandene Kundenbeziehungen auch in den Bestandsbereichen stärken. Die Wahrscheinlichkeit positiver Effekte auf den Bestand ist dabei für das T.E.C. anzunehmen, wenn mit dem Sportfachmarkt Decathlon und dem Babyfachmarkt BabyOne die bislang nur äußerst eingeschränkt angebotenen Sortimente des Sport- und des Babybedarfs mit zusätzlichen Magnetwirkungen die Ausstrahlungskraft des Standorts unterstützen. Auch die geringen hausinternen Umverteilungswirkungen durch neue Angebote bei bereits vorhandenen Sortimenten können die durch neue Anbieter zu erwartenden Impulse nur in gewissem Umfang reduzieren.

Für den Standort T.E.C. ist in Bezug auf das Vorhaben die größte Magnetwirkung für den Sportfachmarkts Decathlon anzunehmen. Für das Vorhaben Thüringen Park sind bislang keine Betreiber bekannt, jedoch weisen die Dimensionierungen der projektierten Betriebe beispielsweise auf eine ähnlich starke Magnetwirkung und Ausstrahlungskraft

des Spielwarenfachmarkts hin. In Verbindung mit der Gesamtplanung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Hauptzentrums Altstadt ergeben sich umfassende Wettbewerbswirkungen auf die Altstadtbetriebe: Die hier benötigten Magnetbetriebe würden an anderen Standorten im Stadtgebiet realisiert wie auch Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Eventuelle Umverteilungswirkungen innerhalb der Einkaufszentren würden an beiden Sonderstandorten durch die aus der Steigerung der Gesamtattraktivität zu erwartenden Umsatzsteigerungen kompensiert. Gleichmaßen gehend der Altstadt Impulse und Synergien für die Bestandsbetriebe verloren.

Der Einfluss, den eine zeitgleiche Umsetzung beider Planungen auf die Realisierungschancen der jeweils anderen Planung nehmen kann, ist nur begrenzt vorauszusehen und unterliegt Unsicherheiten, die einer belastbaren Behandlung in den Modellrechnungen entgegenstehen: So könnte der gewünschte Ausbau des Bekleidungs- und Schuhangebots in beiden Einkaufszentren dazu führen, dass potenzielle Betreiber ihre Marktaussichten als eingeschränkt wahrnehmen und eine Art „Wettbewerb“ der beiden Einkaufszentren um die besten Anbieter entsteht. Gleichmaßen ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass die interessierten Betreiber gleichwohl an ihren Ansiedlungsbestrebungen festhalten und sich die Rentabilität der Einkaufszentren verringert, weil u. U. geringere Mieten eingenommen werden.

In der Gesamtbetrachtung ist, auch unter Berücksichtigung der Flexibilisierungszuschläge, davon auszugehen, dass beide Einkaufszentren ihren Besitz und ihre Marktaussichten systematisch optimieren. Dies gilt speziell für die Auswahl der Magnetbetriebe und ihrer Betreiber. Da hier u. U. andere Kalkulationen auf Seiten des Centermanagements möglich sind als in der Erfurter Altstadt, deren Entwicklung durch eine Vielzahl von Interessen, insbesondere der Immobilieneigentümer, beeinflusst wird, ist daher aus unserer Sicht keinesfalls davon auszugehen, dass die Bestandsmieter der beiden Einkaufszentren und ihre Umsatzerwartungen durch die Umstrukturierungs- und Erweiterungsplanungen längerfristig beeinträchtigt werden. Indem weder eine Schwächung noch eine Stärkung eingestellt wurden, versteht sich die Modellrech-

nung zwar als „Worst-case“ gegenüber der Altstadt, verfolgt aber dennoch ein Szenario, das nicht alle Optimierungsmöglichkeiten der Einkaufszentren zu Lasten insbesondere der Erfurter Altstadt einstellt.

Denn: gerade für das T.E.C. kann keinesfalls ausgeschlossen werden, dass die Integration eines Decathlon Sportfachmarkts ein sukzessives Trading-up des Standorts einleitet, das konform mit den Festsetzungen möglich wäre, jedoch eine Leistungsstärke erreicht, welche die in der Worst-case-Variante angesetzten Flächenleistungen überschreitet. So könnten durch die auch von Vorhabenträger und Betreiber postulierte starke regionale Ausstrahlungskraft des Decathlon-Sportfachmarkts auch leistungsstarke Anbieter aus anderen Segmenten, z. B. dem Textilsektor, an den Standort gezogen werden.

2.6 Konsequenzen für die Bewertung der beiden Vorhaben an dezentralen Standorten

Es ist somit in hohem Maße davon auszugehen, dass eine Realisierung beider Planungen zur Umstrukturierung bzw. Erweiterung von Einkaufszentren nicht nur erhebliche Entwicklungspotenziale der Erfurter Altstadt bindet, sondern in Folge massiver Umsatzrückgänge in den zentrenrelevanten Sortimenten auch mit städtebaulichen Folgen zu rechnen ist. Die Einflüsse der beiden Planungen sind dabei unterschiedlich zu werten:

Wie die Wirkungsanalyse für das Umstrukturierungsvorhaben des T.E.C. aufzeigen konnte, entstehen Umverteilungswirkungen in vielen Sortimenten in Dimensionen, die als handelswirtschaftlich und städtebaulich verträglich eingestuft werden können. Eine Ausnahme bilden neben Schuhen einige Sortimente, die im Decathlon Sportfachmarkt vorgesehen sind und derzeit in der Erfurter Altstadt prioritär angeboten werden. Allerdings sieht die Decathlon-Planung auch in größerem Umfang Sortimente vor, die derzeit weder in der Erfurter Altstadt noch an anderen Standorten angeboten werden. Hier ist es nicht der Umverteilungsprozess, der eine kritische Bewertung dieses Vorhabens erfordert, sondern die aus einer Ansiedlung im T.E.C. entstehende Beeinträchtigung der Erfurter Innenstadt, einen vergleichbaren Fachmarkt perspektivisch anzusiedeln, da die Wettbewerbsintensität zu hoch sein dürfte.

Im Unterschied zur T.E.C.-Planung liegen bei der Bearbeitung der hier vorliegenden Stellungnahme nur die Rahmendaten der Erweiterungsplanungen des Thüringen Parks vor, ohne Kenntnis über mögliche Betreiber. Insofern handelt es sich um eine modellhafte Betrachtung, die prüfen sollte, welche Folgen sich für die Erfurter Innenstadt in einer Gesamtbetrachtung beider Vorhaben ergeben. Diese Wirkungen wurden aufgezeigt. Sie dokumentieren, dass aus der Ausweitung der Sortimenten Bekleidung, Haushaltswaren/ GPK und Spielwaren weit- aus gravierende Auswirkungen als aus der T.E.C.-Planung resultieren. Im Zusammenwirken mit der Umsetzung der T.E.C.-Planung ergeben sich in den meisten zentrenrelevanten Sortimenten erhebliche handelswirtschaftliche und ggf. daraus resultierende städtebauliche Folgen.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich somit erhebliche Auswirkungen auf die aktuelle Situation und die Entwicklungsperspektiven der Erfurter Altstadt. Es ist davon auszugehen, dass sich in Folge von Betriebsaufgaben die Zahl der Leerstände und Mindernutzungen in der Altstadt, insbesondere in Randlagen, erhöht. Eine Entwicklung der beiden größeren Potenzialstandorte, die für die Altstadt aufgezeigt wurden, dürfte in Anbetracht der verschärften Wettbewerbsintensität durch dezentrale Einkaufszentren, der dadurch sich abzeichnenden rückläufigen Einzelhandelsbedeutung der Altstadt und des erheblichen Aufwands, der für eine dem Standort angemessene einzelhandelsbezogene Inwertsetzung erforderlich ist, erschwert werden.



3 Prüfung der Präcedenzwirkung des T.E.C.-Vorhabens

3.1 Vergleichbare Standort- und Angebotsstrukturen im Erfurter Stadtgebiet

3.1.1 Aktuelle Situation

Wie dargestellt werden konnte, weist der Sonderstandort T.E.C. eine handelswirtschaftliche und städtebauliche Bedeutung auf, die mit Ausnahme des Thüringen Parks nicht mit anderen Standorten im Stadtgebiet vergleichbar ist. Zwar gibt es weitere SB-Warenhaus-Standorte mit ergänzendem, meist klein strukturiertem Einzelhandelsbesatz, keiner weist jedoch eine vergleichbare Gesamtdimensionierung und Angebotsergänzung durch zentrenrelevante Sortimente auf. Diese Einschätzung trifft auch das Erfurter Zentrenkonzept, das aufgrund der hohen Zentrenrelevanz des Angebots an beiden Standorten die Empfehlung ausspricht, dort keine nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auszuweiten. Auch die aktuell laufende Fortschreibung des Erfurter Zentrenkonzepts

kommt nach den Aussagen der Stadtverwaltung Erfurt zu keinen anderen Ergebnissen.

Insofern wäre zu klären, ob die bauplanungsrechtliche Ausgangssituation an beiden Standorten vergleichbar ist und sich so u. U. aus der Zustimmung zu einer Umstrukturierung des T.E.C. eine Präcedenzwirkung ergäbe, die auch eine Form von Bindung an eine Zustimmung zur Erweiterung des Thüringen Parks zur Folge hätte.

Festzustellen ist, dass die vorliegenden Festsetzungen für das T.E.C. die Gesamtverkaufsfläche mit ca. 24.000 m² festlegen und die Strukturierung des Angebots mit Ausnahme der Nahrungs- und Genussmittel und des Baumarkts (als Betriebstyp mit umrissenem Angebotsspektrum) nicht nach Sortimenten oder Warengruppen vornehmen, sondern auf der Ebene der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie ausweislich für Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 5: Planungsrechtliche Festsetzungen des T.E.C.

Gesamtverkaufsfläche	max.	24.000 m²	
Zentrenrelevante Sortimente	max.	16.000 m ²	
<i>hiervon</i>		5.000 m ²	Nahrungs- und Genussmittel
Nicht zentrenrelevant	max.	8.000 m ²	
<i>Davon:</i>	max.	6.700 m ²	Baumarkt
		<i>davon:</i>	max. 10 % zentrenrelevante Sortimente
(Verkausflächengewichtung: überdachte Freiflächen: 50 %, nicht überdachte Freiflächen: 25 %)			

Quelle: SO2 aus BP EFS 034

Die Festsetzungssystematik für den Standort Thüringen Park mit seiner Gesamtverkaufsfläche von ca. 23.500 m² unterscheidet sich hiervon deutlich: Die Festsetzungen sind sortimentsgenau, die Verkaufsflächen für das SB-Warenhaus-, die Fachmärkte und kleinteilige Shops werden kontingentiert. Es besteht ein gewisser, wenn auch begrenzter Spielräume, Betriebstypen und Sortimente unterschiedlich zuzuordnen.

Bei einer vergleichbaren aktuellen Gesamtdimensionierung bilden die wesentlichen Unterschiede zwischen den Festsetzungen an beiden Standorten

- die Summe bzw. der Anteil möglicher Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, der im T.E.C. ca. 16.000 m² Verkaufsfläche beträgt und im Thüringen Park bei 23.500 m² Verkaufsfläche liegt,
- die höhere Flexibilität in der Verteilung auf Betriebstypen und Sortimente im T.E.C.

Die Festsetzungen lassen zudem erkennen, dass ein Decathlon-Sportfachmarkt mit den Festsetzungen des T.E.C. konform wäre, jedoch Umstrukturierungen im jetzigen Einzelhandelsbestand erfordern würde. Auch weitere die Altstadtentwicklung beeinträchtigende Veränderungen im Einzelhandelsbestand wären mit diesen eher lockeren Festsetzungen möglich.

Zudem unterscheiden sich die beiden Planungen dadurch, dass im T.E.C. eine Reaktivierung leerstehender Verkaufsflächen geplant ist, während der Thüringen Park eine Ausweitung der Verkaufsfläche

durch bauliche und außenwirksame Maßnahmen vorsieht. Der Gebäudekörper des T.E.C. hingegen bleibt unverändert.

Tabelle 6: Planungsrechtliche Festsetzungen des Thüringen Parks

Gesamtverkaufsfläche	max.	25.500 m²	
Reine Fachmarktsfläche	ca.	20.000 m ²	
<i>hiervon</i>			
SB-Warenhaus	ca.	5.500 m ²	
<i>davon:</i>	ca.	2.500 m ²	Lebensmittel
	ca.	500 m ²	Kosmetik, Parfümerie und Gesundheit
	ca.	500 m ²	Textil
	ca.	500 m ²	Elektroartikel
	ca.	1.500 m ²	sonstige Hardware-Bereiche
Elektro-Fachmarkt	ca.	2.500 m ²	
Spielwaren-Fachmarkt	ca.	2.500 m ²	
Sport-Fachmarkt (inkl. Zweiräder)	ca.	2.000 m ²	
Textil-Fachmarkt	ca.	3.500 m ²	
Hartwaren und Freizeitartikel	ca.	2.500 m ²	
Fachmärkte wie Heimtextilien, Bücher und Zoobedarf	ca.	1.500 m ²	
Kleinteilige Shops	ca.	3.500 m ²	
<i>Diese bestehen aus:</i>	ca.	1.500 m ²	Mode und Accessoires
	ca.	500 m ²	Schuhe und Lederwaren
	ca.	500 m ²	Hardware, Optik und persönlicher Bedarf
	ca.	500 m ²	Kosmetik, Körperpflege und Gesundheit
	ca.	500 m ²	Dienstleistungen

Quelle: SO aus BP GIK 017

Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept und den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen besteht zudem an beiden Standorten kein Anspruch auf Veränderungen über den genehmigten Bestand hinaus.

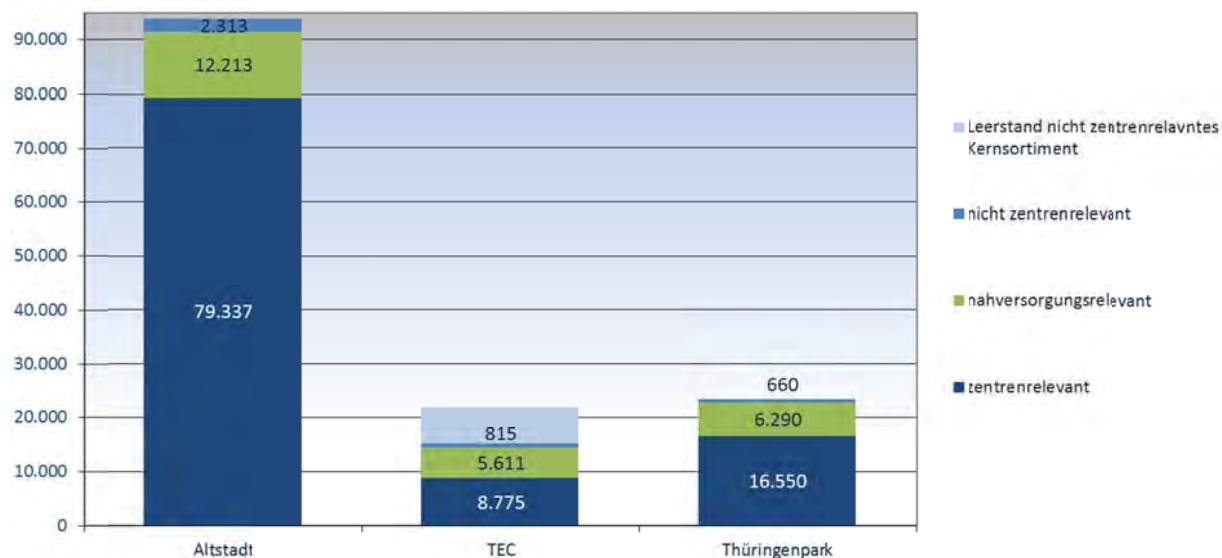
3.1.2 Bewertung der Planungen

Wie aufgezeigt, wird am Standort T.E.C. eine Umstrukturierung geplant, die im Wesentlichen eine Belegung der heutigen nicht zentrenrelevanten bzw. Baumarktverkaufsflächen durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorsieht.

Bei einer Genehmigung der vorgelegten Planung würde sich die Angebotsstruktur der beiden dezentralen Einkaufszentren annähern. Beide würden

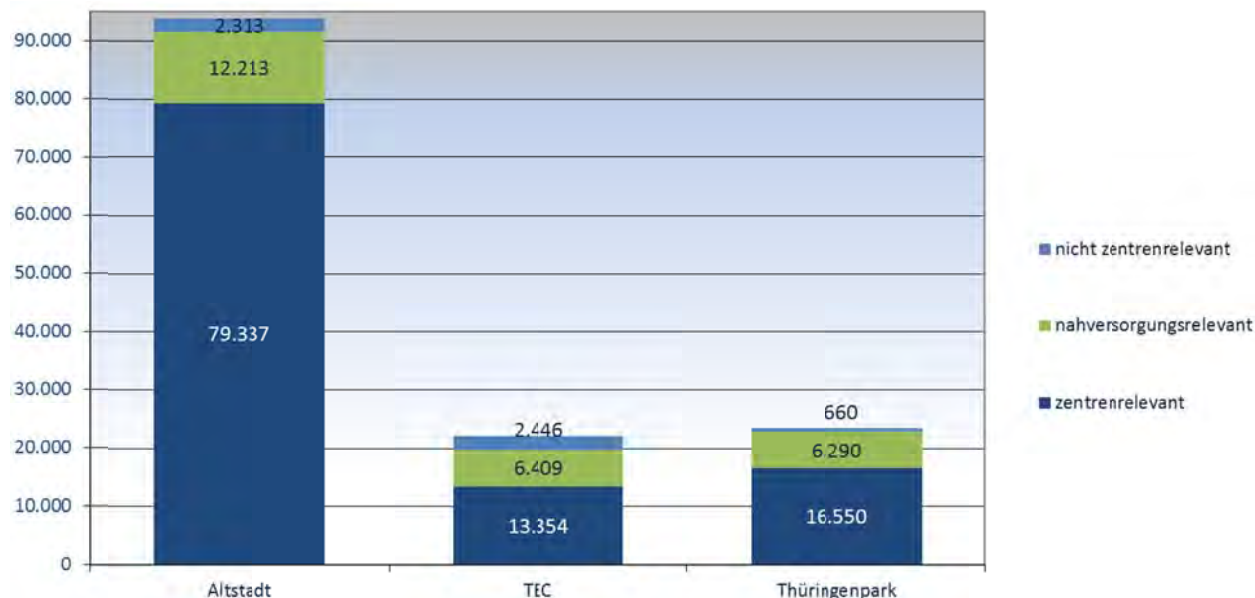
nahversorgungsrelevante Sortimente im SB-Warenhaus, weiteren Fachmärkten und -geschäften in einer Größenordnung von ca. 6.200 bis 6.400 m² Verkaufsfläche führen. Mit ca. 13.350 m² Verkaufsfläche liegt das zentrenrelevante Angebot im T.E.C. dann auch künftig unter dem Wert von ca. 16.550 m² im Thüringen Park. Ursächlich hierfür sind die nicht zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Sportgroßgeräte, Kinderwagen, -möbel), die u. a. in dem geplanten Sportfachmarkt und im Babyfachmarkt vorgesehen sind.

Abbildung 13: Aktuelle Angebotsstruktur an den drei Standorten (in m² Verkaufsfläche)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 14: Angebotsstruktur der T.E.C.-Planung im Vergleich (in m² Verkaufsfläche)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

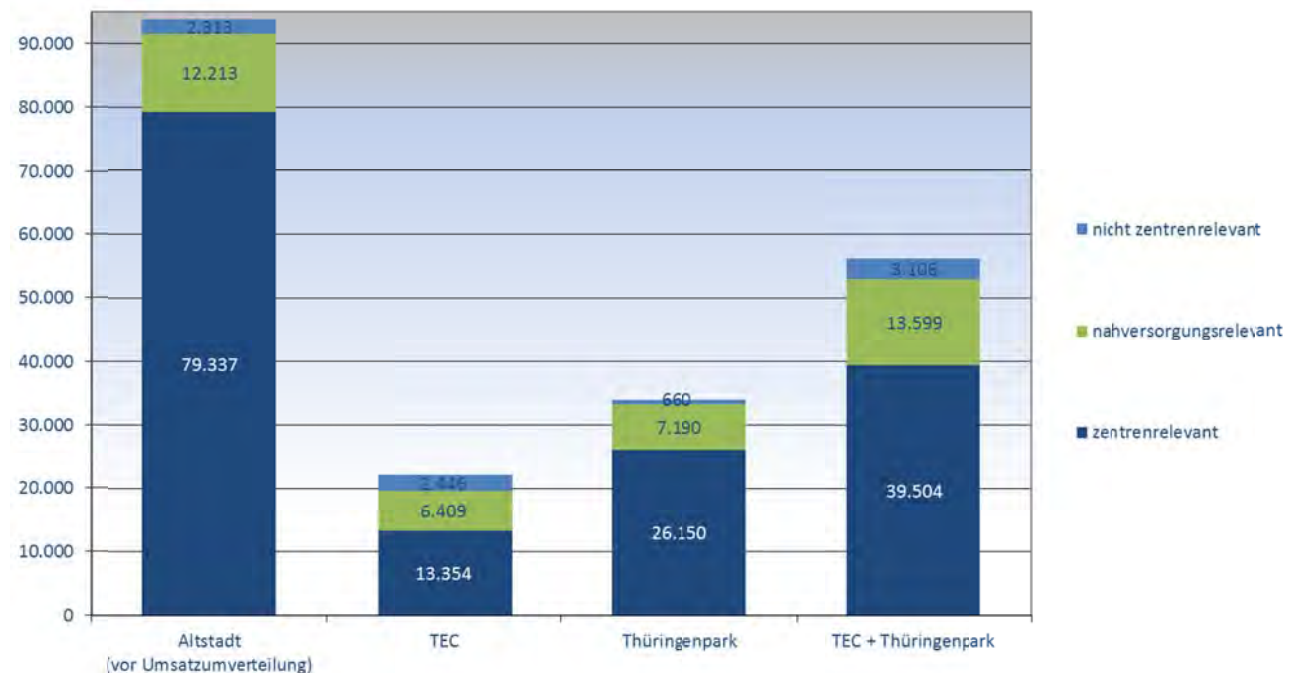
Die Ausführungen der Wirkungsanalyse zur Umstrukturierung des T.E.C. konnten aufzeigen, dass einige Angebotsergänzungen bei den nahversorgungs- und den zentrenrelevanten Sortimenten in Größenordnungen geplant sind, die eine Verträglichkeit sicherstellen würden. Hingegen kommt es in

den meisten Angebotsbereichen, die im Decathlon Sportfachmarkt geführt werden, zu massiven Beeinträchtigungen der Erfurter Altstadt und ihren Entwicklungsmöglichkeiten.

Sofern die Erweiterung des Thüringen Parks ebenfalls wie geplant erfolgt, ist ein deutlicher Bedeutungszuwachs der beiden Einkaufszentren zu erwarten. Die Gesamtverkaufsfläche an beiden Standorten würde im Ergebnis maximal ca. 39.500 m² für

zentrenrelevante Sortimente, ca. 13.600 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und ca. 3.100 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente betragen.

Abbildung 15: Künftige Angebotsstruktur an den drei Standorten (in m² Verkaufsfläche)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 15 stellt die zukünftige Angebotssituation an den drei Standorten gegenüber, allerdings ist in dieser Darstellung noch nicht berücksichtigt, dass der Standort Altstadt so gravierend an Umsatz verlieren wird, dass ein Abschnmelzen der Verkaufsfläche zu erwarten ist. Ausgehend von den in dieser Stellungnahme dargelegten Modellrechnungen könnten diese Rückgänge in einer Größenordnung von ca. 8.000 bis 8.500 m² Verkaufsfläche bei den zentrenrelevanten Sortimenten liegen. Damit wäre die Altstadt immer noch der wichtigste Standort im Stadtgebiet bei den zentrenrelevanten Sortimenten, würde aber deutlich an Abstand verlieren.

3.2 Konsequenzen für die Bewertung des T.E.C.-Vorhabens

Das Fazit der bisherigen Ausführungen lässt sich wie folgt ziehen:

- Grundsätzlich besteht kein Anspruch des T.E.C. auf Genehmigung der Umstrukturierung. Dies gilt insbesondere für die Umwandlung von nicht zentrenrelevanter in zentrenrelevante Verkaufsfläche.
- Allerdings sollte aus der Sicht der Landeshauptstadt Erfurt ein Interesse bestehen, die Festsetzungen für den Standort T.E.C. enger zu fassen. Hieraus ergibt sich ggf. die Notwendigkeit, im Gegenzug gewisse Entwicklungsspielräume auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten einzuräumen.
- Die bisherigen Planungen des T.E.C. beinhalten keine Varianten. Es wird eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenstruktur angestrebt, die nur in Teilen mit der aktuellen Situation und den Entwicklungsperspektiven der Erfurter Altstadt verträglich ist.
- Dies gilt insbesondere für die verfolgte Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarkts, der



zwar Sortimente ergänzt, die bislang noch nicht vorgehalten werden, aber auch Wettbewerbswirkungen in einer Größenordnung auslöst, die den Fortbestand von Wettbewerbern in der Altstadt in Frage stellt. Zudem ist abzu-sehen, dass sich ein vergleichbarer Magnetbe-trieb aufgrund der dann hohen Wettbe-werbsintensität in den nächsten Jahren vo-raussichtlich nicht in der Altstadt ansiedeln würde.

Insofern ist zu empfehlen, ein Umstrukturierungs-konzept zu entwickeln, das eine hohe Verträglich-keit mit der bestehenden Erfurter Zentrenstruktur aufweist.



4 Gesamtstädtische Betrachtung: Spielräume und Alternativen

4.1 Spielräume für Abweichungen von den Konzeptvorgaben

Die erarbeiteten Modellrechnungen zu den Umverteilungswirkungen, die bei einer exakten Umsetzung der Umstrukturierungsplanung des T.E.C. und der Erweiterungsplanung des Thüringen Parks für die Erfurter Altstadt zu erwarten sind, belegen Verkaufsflächenänderungen, die als nicht verträglich einzustufen sind.

Im Umkehrschluss lassen sich aus den aktuellen Umsatzleistungen der Altstadtbetriebe in den ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten Spiel-

räume für verträgliche Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Altstadt ableiten. Diese Aussage erfolgt unter dem Vorbehalt, dass es grundsätzlich Aufgabe und Inhalt eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist, Empfehlungen für Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszusprechen.

Des Weiteren ergibt sich aus der Aufgabenstellung, dass nur die zentrenrelevanten Sortimente behandelt werden können, die im Rahmen der beiden Planvorhaben geprüft wurden. Spielräume, die sich für weitere zentrenrelevante Sortimente ergeben, z. B. Bücher, Elektrowaren, etc. wären somit gesondert zu klären.

Tabelle 7: Modellrechnung zu verträglichen Entwicklungsspielräumen außerhalb der Altstadt

Warengruppe	Umsatz in der Erfurter Altstadt insg. (in Mio. EUR)	Max. prozentualer Umsatzverlust	Umsatzverlust insg. (in Mio. EUR)	Flächenleistung (EUR/m ²)	Flächenkontingent (in m ²)
Bekleidung	113,3	5 – 6	6,2	2.700	2.300
Schuhe/Lederwaren	41,1	5 – 6	2,2	2.700	850
Sportartikel	2,4	5 – 6	0,1	-	
Sportbekleidung/-schuhe	9,4	5 – 6	,05	-	
Campingartikel	0,4	--	--	-	
Fahrräder/-zubehör	1,3	--	--	-	
Haushaltswaren, GPK, Geschenke etc.	17,9	5 – 6	1,0	2.700	400
Bettwäsche, Heimtextilien	2,0	--	--	-	
Spielwaren	4,4	5 – 6	0,2	-	
Uhren, Schmuck	7,0	5 – 6	0,4	-	
Summe zentrenrelevante Sortimente	199,2				

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die Ergebnisse zeigen auf, dass sich in den derzeit vorhabenrelevanten, zentrenbedeutsamen Sortimenten Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Bettwäsche, Heimtextilien keine Flächenspielräume ergeben, da der vorhandene Besatz so gering ist, dass jede weitere Ansiedlung außerhalb die Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten beeinträchtigen könnte.

Quantitativ größere Entwicklungsmöglichkeiten hingegen ergeben sich bei Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und bei Haushaltswaren/GPK/Geschenke.

Es ist jedoch festzuhalten, dass diese Orientierungswerte aus der aktuellen Bestandssituation der Erfurter Altstadt abgeleitet wurden. Da sich die Einzelhandelsausstattung an diesem Standort mit einer gewissen Dynamik verändert, ist nicht zu empfehlen, diese Werte dauerhaft als „Schwellenwerte“ zu betrachten, die Abweichungen von den Empfeh-

lungen des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Sonderstandortbereiche aufzeigen.

4.2 Alternative verträgliche Nutzungsmöglichkeiten für die leerstehende Baumarktfäche im T.E.C.

Obwohl die vorliegende Umstrukturierungsplanung nicht als verträglich eingestuft wird, ist darauf hinzuweisen, dass bei einem weiter bestehenden Leerstand der ehemaligen Baumarktfäche die Gefahr der Initiierung einer städtebaulichen Negativspirale für den Standort entstehen könnte. Dies beispielsweise wenn bestehende Mietverträge nicht verlängert und die geplanten Investitionen in Fassade und Illuminierung nicht getätigt werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine zweigeschossige Nutzung bei einem Bauungskonzept, das auf eine Mall im Obergeschoss und adäquate Verbindungen zwischen den Geschossen verzichtet, nur schwierig über die gesamte leerstehende Fläche zu erreichen sein dürfte.

Für eine Folgebelegung kommen daher in Ergänzung zu den als verträglich eingestuften Erweiterungen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und den Ansiedlungsspielräumen, die in Abschnitt 4.1 aufgezeigt wurden, insbesondere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht. Diese sind planerisch derzeit bereits möglich, decken sich u. U. aber nicht mit den Vermieterinteressen einer Erhöhung von Rentabilität, Frequentierung und Gesamtattraktivität des Objekts. Betreiberseitig dürften die Erdgeschossflächen vermutlich Akzeptanz finden, da mit dem SB-Warenhaus eine angemessene Grundfrequentierung sichergestellt ist. Die Obergeschossflächen hingegen dürften allenfalls als zweite Ebene in Betracht kommen.

Fachmarktkonzepte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die in vergleichbaren Einkaufs- bzw. Fachmarktzentren realisiert werden, sind:

- Betten- und Matratzenfachmärkte (z. B. Matratzen Concord), aber auch höherwertige Bettenstudios
- Teppich- und Tapetenfachmärkte (z. B. Teppich Frick)

- Anbieter mit einem umfassenden Sortiment, das sowohl Baumarkt- als auch Möbelprodukte umfasst, zum Beispiel Poco
- Fachmärkte für Kfz-Zubehör, Motorradbedarf, ggf. E-Bikes

4.3 Prüfung der Markt(sättigungs)situation im Baumarktbedarf

Ein Argument für die vorgesehene Umstrukturierung des T.E.C. liegt in der vermeintlich fehlenden Vermarktbarkeit der Baumarktfächen. Es wird die Position vertreten, dass der Erfurter Markt über ausreichend Verkaufsfläche verfügt.

Diesbezüglich sind verschiedene Entwicklungen und Bearbeitungsansätze zu beachten:

- Das Interesse der bundesweit marktprägenden Anbieter, möglichst große Verkaufsflächen zu betreiben und das Baumarktsortiment gemeinsam mit Gartenbedarf und Baustoffhandel außenwirksam und gut erreichbar anzubieten
- Die aktuelle Besetzung des Stadtgebiets mit Bau- und Gartenmarktfächen und ihre Attraktivität
- Die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu notwendigen Angebotsergänzungen und geeigneten Standorten

Es ist nachrichtlich darauf zu verweisen, dass dieser Bearbeitungsbaustein klären soll, ob die Ansiedlung eines Baumarkts am Standort T.E.C. weiter verfolgt werden sollte, und dass dieser nicht die Abgabe von Empfehlungen zur Entwicklung des Betriebstyps Baumarkt im Erfurter Stadtgebiet zum Inhalt hat.

Die aktuelle Ausstattung der Landeshauptstadt Erfurt mit Baumärkten wird primär gewährleistet durch:

- OBI Bau- und Gartenmarkt in Daberstedt (ca. 13.500 m² Verkaufsfläche)
- OBI Bau- und Gartenmarkt in Gispersleben (ca. 15.000 m² Verkaufsfläche)
- Toom Bau- und Gartenmarkt in Hohenwinden (ca. 7.500 m² Verkaufsfläche)
- B 1 Discount-Baumarkt in Brühlervorstadt (ca. 6.800 m² Verkaufsfläche)



Ergänzende Baumarktangebote werden bei breiter aufgestellten Anbietern wie Tedox und Hammer oder in spezialisierten Fachmärkten (z. B. TTM Tapeten Teppichboden Markt, Fliesenzentrum) und Baustoffhandlungen geführt, im Gartenbedarf präsentieren zahlreiche Gartencenter und Baumschulen/Gärtnereien entsprechende Angebote.

Im Betriebstyp des Bau- und Gartenfachmarkts werden durch die vier prägenden Anbieter insgesamt ca. 42.800 m² Verkaufsfläche belegt; dies entspricht einer Ausstattung von 0,2 m² Verkaufsfläche/Einwohner. Dieser Wert lässt sich vergleichen mit dem Vergleichswert auf Bundesebene, der bei etwa 0,145 m² Verkaufsfläche/Einwohner liegt. Damit weist der Erfurter Bau- und Gartenmarkteinzelhandel eine überdurchschnittliche Ausstattung auf.

Von Nachteil für die bestehende Ausstattung mit Bau- und Gartenmärkten ist allerdings, dass der Betreiber OBI zwei Standorte belegt und dort auf adäquater marktgerechter Fläche vertreten ist. Die beiden Wettbewerber Toom und B1 Discount-Markt sind demnach nur in Teilen konkurrenzfähig. Für den Einzelhandelsstandort Erfurt wäre es wünschenswert, zumindest einen weiteren der führenden Betreiber der Bau- und Gartenmarktbranche (z. B. Bauhaus, Hornbach) anzusiedeln, um die Ausstrahlungskraft in diesem Segment zu stärken.

Die Standortplanungen dieser beiden, aber auch weiterer Betreiber der Baumarktbranche zeigen, dass nahezu ausschließlich ausgedehnte ebenerdige Flächen in guter Erreichbarkeit und mit angemessener Außenwirkung realisiert werden. Das bedeutet für die mögliche Reaktivierung der leer stehenden Baumarktfläche im T.E.C., dass entweder kein oder wenn nur ein weniger leistungsfähiger Anbieter Standortinteresse bekunden könnte. Eine Belegung mit einem Bau- und Gartenmarkt ist insbesondere aufgrund der Zweigeschossigkeit nicht zu erwarten.

Diese Einschätzung schließt jedoch nicht aus, dass Anbieter mit Sortimentsbestandteilen eines Bau- und Gartenmarkts, z. B. ein Teppich- und Tapetenmarkt, angesiedelt werden könnte.

Weitere Aussagen bezüglich der Entwicklung des Bau- und Gartenmarktangebots im Gebiet der Lan-

deshauptstadt Erfurt erfordern eine detaillierte Analyse der aktuellen Leistungsfähigkeit und der Einzelhandelsperspektiven in diesem Marktsegment, die ebenso wie Hinweise zu geeigneten Standorten in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts des Landeshauptstadt Erfurt enthalten sein werden.

5 Fazit

Die vorhabenbezogene Wirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des T.E.C., die in einem separaten Berichtsband dargestellt ist, konnte aufzeigen, dass aus der vorgesehenen Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarkts Beeinträchtigungen der Altstadtentwicklung abzuleiten sind, die anderen Bausteine des Umstrukturierungsvorhabens hingegen mit der Altstadtentwicklung handelswirtschaftlich und städtebaulich verträglich sind. Gleichwohl wurde festgestellt, dass das Vorhaben im Widerspruch zu allen übergeordneten Vorgaben der Einzelhandelsentwicklung steht. Andererseits sind die heutigen Festsetzungen für das T.E.C. auf der Ebene der Zentrenrelevanz der Sortimente gefasst, nicht aber auf der Ebene der einzelnen Sortimente, so dass festsetzungskonforme Entwicklungen möglich wären – dazu zählt auch die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarkts, die gravierende Beeinträchtigungen der Altstadtentwicklung auslösen könnten. Gleichmaßen dürfte ein Interesse der Landeshauptstadt Erfurt bestehen, einen städtebaulichen Missstand am Standort T.E.C. zu vermeiden, der sich durch eine in Folge des Baumarkt-Leerstands ausgelöste Negativentwicklung ergeben könnte.

Zeitgleich zur Umstrukturierungsplanung des T.E.C. wird die Erweiterung des zweiten bedeutsamen Sonderstandorts im Erfurter Stadtgebiet, des Thüringen Parks, diskutiert. Dieser heute nach der Altstadt wichtigste Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Sortimenten plant eine Erweiterung um ca. 10.500 m² Verkaufsfläche, die ausschließlich mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden soll.

Der Vergleich der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation beider Sonderstandorte, die jeweils ca. 24.000 bzw. 23.500 m² Verkaufsfläche festsetzen, ergibt folgende Unterschiede:

- Die Gesamtverkaufsfläche des Thüringen Parks ist vergleichbar zur Gesamtverkaufsfläche des T.E.C., allerdings ist im T.E.C. rund ein Drittel der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen, während der Thüringen Park die Gesamtfläche mit nahversor-

gungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten belegen kann. Die Festsetzungen des Thüringen Parks sind jedoch bereits aktuell auf Sortiments-Ebene fixiert.

- Mit der Planung des Thüringen Parks besteht der Wunsch nach einer faktischen Erweiterung, am Standort T.E.C. soll bestehende Verkaufsfläche anders belegt werden.

An beiden Standorten besteht kein Anspruch auf Realisierung der Planungen; beide Planungen stehen im Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben der Einzelhandelssteuerung auf der Ebene der Stadt, der Region, des Landes und des Bundes.

Sofern beide Vorhaben umgesetzt werden, sind erhebliche handelswirtschaftliche und damit einhergehende städtebauliche Folgen zu erwarten. Dies konnte die hier vorliegende Stellungnahme im Rahmen einer summarischen Betrachtung aufzeigen. Die in beiden Vorhaben zusammengefasste Ergänzung von ca. 17.600 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten kann somit nicht erfolgen, ohne dass das Hauptzentrum Erfurter Altstadt an Umsatz, Verkaufsfläche und Kundenfrequenz verliert. Die Betrachtung basiert auf einem realitätsnahen und sich an der aktuellen Marktpositionierung orientierenden Szenario. Denkbar wären weitaus gravierendere Folgen für die Altstadt, die beispielsweise dann entstehen können, wenn an den beiden Sonderstandorten nicht in der Erfurter Altstadt vertretene Betriebstypen angesiedelt werden, die eine hohe Frequenz generieren und eine Aufwertungsspirale bei den Nachbarbetrieben auslösen, die dann weitere Effekte zu Lasten der Erfurter Altstadt mit sich bringt.

Aufgrund der unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Ausgangssituationen ergibt sich keine Präzedenzwirkung für das Erweiterungsvorhaben des Thüringen Parks. Damit könnte zwar nicht die Decathlon-Ansiedlung so doch das Umstrukturierungsvorhaben des T.E.C. zumindest in seinen innenstadtverträglichen Bausteinen unterstützt werden, um anderen und für die Altstadt gravierenderen Beeinträchtigungen durch festsetzungskonforme Umstrukturierungen und der Gefahr eines städtebaulichen Missstands am Standort T.E.C. entgegenzuwirken.

Darüber hinaus wird nicht empfohlen, die gesamte leer stehende Verkaufsfläche des T.E.C. durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zu belegen. Es bleibt eine Restfläche, die für nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente oder Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung steht. Mögliche Betreiber, deren Ansiedlung allerdings mit geringeren Mieteinnahmen verbunden wäre, werden aufgezeigt. Eine Revitalisierung der Gesamtverkaufsfläche mit einem Baumarkt hingegen wird aufgrund der Standortrahmenbedingungen als nicht realistisch erachtet, da die marktprägenden Betreiber grundsätzlich größere und ebenerdige Verkaufsflächen präferieren.

Die zweigeschossige Konzeption des T.E.C. und die Ausrichtung auf Ankermieter, die neben dem Erdgeschoss auch das Obergeschoss belegen, ergeben grundsätzliche Einschränkungen in der Vermarktbarkeit. Das vom Vorhabenträger vorgesehene Sortimentskonzept bietet möglicherweise aus immobilienwirtschaftlicher Sicht eine rentable Perspektive, ist aber nur eingeschränkt mit der Erfurter Altstadtentwicklung vereinbar.



Abbildungen

Abbildung 1: Innerstädtische Potenzialstandorte für Einzelhandelsansiedlungen	8
Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Bekleidung (in m ² nach Standorten)	11
Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Schuhe/Lederwaren (in m ² nach Standorten)	11
Abbildung 4: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Sportartikel (in m ² nach Standorten)	12
Abbildung 5: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Sportbekleidung/-schuhe (in m ² nach Standorten)	12
Abbildung 6: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Campingartikel (in m ² nach Standorten)	13
Abbildung 7: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Fahrräder und Zubehör (in m ² nach Standorten)	14
Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Haushaltswaren/GPK/Geschenke (in m ² nach Standorten)	14
Abbildung 9: Umsatzumlenkung und Zentralitätszuwachs bei Bekleidung	18
Abbildung 10: Umsatzumlenkung und Zentralitätszuwachs bei Schuhen/Lederwaren	19
Abbildung 11: Umsatzumlenkung und Zentralitätszuwachs bei Sportbekleidung/-schuhe	19
Abbildung 12: Umsatzumlenkung und Zentralitätszuwachs bei Sportartikel, Camping, Fahrräder, Sportgroßgeräte	20
Abbildung 13: Aktuelle Angebotsstruktur an den drei Standorten (in m ² Verkaufsfläche)	25
Abbildung 14: Angebotsstruktur der T.E.C.-Planung im Vergleich (in m ² Verkaufsfläche)	25
Abbildung 15: Künftige Angebotsstruktur an den drei Standorten (in m ² Verkaufsfläche)	26

Tabellen

Tabelle 1: Die Umstrukturierungs-/ Erweiterungsvorhaben T.E.C. und Thüringen Park	10
Tabelle 2: Modellrechnung zu summarischen Auswirkungen auf die Altstadt bei zentrenrelevanten Sortimenten	16
Tabelle 3: Modellrechnung zu summarischen Auswirkungen auf die Altstadt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten	17
Tabelle 4: Modellrechnung zu summarischen Auswirkungen auf die Altstadt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten	17
Tabelle 5: Planungsrechtliche Festsetzungen des T.E.C.	23
Tabelle 6: Planungsrechtliche Festsetzungen des Thüringen Parks	24
Tabelle 7: Modellrechnung zu verträglichen Entwicklungsspielräumen außerhalb der Altstadt	29