

# Landeshauptstadt Erfurt Einzelhandels- und Zentrenkonzept

---



**Junker und Kruse**  
Stadtforschung ■ Planung Dortmund

18. Februar 2009

**Präambel**  
Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung  
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

29. April 2009



# **Präambel zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt**

## **Ausgangslage**

---

Die Landeshauptstadt Erfurt zeichnet sich durch eine funktionierende attraktive Einzelhandelslandschaft aus. Erfurt ist der Einzelhandelsstandort Nr. 1 in der Region.

Die Altstadt ist mit einem Anteil von 22 % an der Gesamtverkaufsfläche die stärkste Einzelhandelsagglomeration in der Stadt. Der Einzelhandel ist ein sicheres Fundament für die nachhaltige Substanzerhaltung in diesem Bereich.

Die wohnungsnahе Versorgung der Bürger als ein wichtiger Indikator von Wohnqualität ist in den meisten Bereichen des Stadtgebietes gegeben.

Der Einzelhandel hat sich zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Standortfaktor entwickelt.

## **Planungserfordernis**

---

Die positive Einzelhandelsentwicklung der Stadt, insbesondere der Altstadt, ist u.a. Ergebnis der planerischen Steuerung, mit der bereits in der Vergangenheit konkurrierende Entwicklungen an städtebaulich suboptimalen Standorten ausgeschlossen wurden.

Diese Steuerung erfolgte bislang jedoch ohne fundiertes Gesamtkonzept durch Einzelentscheidungen, reaktiv auf konkrete Ansiedlungsanfragen oder im Rahmen kleinräumiger Bebauungspläne.

Die Entwicklung des Einzelhandels ist von einer hohen Dynamik gekennzeichnet.

Der Strukturwandel und die Konzentration auf weniger aber größere Standorte schreiten europaweit im Einzelhandel fort.

Der demographische Wandel in der Region führt zu einem härter werdenden Wettbewerb unter den Kommunen aber auch unter den Einzelhandelstandorten innerhalb der Stadt

Sinkende Flächenproduktivitäten und ein inzwischen teilweise ruinöser Wettbewerb lassen den Ansiedlungsdruck auf kostengünstige aber stadtstrukturell ungeeignete Lagen steigen.

Das Vordringen des Einzelhandels in angestammte Gewerbegebiete behindert aufgrund der damit einhergehenden Bodenpreissteigerungen wiederum die Entwicklung des klassischen dienstleistenden oder produzierenden Gewerbes.

Im Angesicht nicht unendlich vermehrbare Verkaufsfächen sind räumliche Prioritätensetzungen unabweisbar, will die Stadt nicht die Einzelhandelsentwicklung rein kosten- und bodenwertorientierten Verdrängungsmechanismen überlassen.

Um diesen Herausforderungen im Sinne einer Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes begegnen zu können, ist es unabdingbar, über Einzelfallbetrachtungen hinaus das Agieren der Stadt auf einen konzeptionellen Ansatz für die Gesamtstadt zu stützen.

## **Instrumentelle Ziele**

---

Mit dem dazu vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden bezüglich der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung folgende Effekte angestrebt:

- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die Stadt im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Mit dem Einzelhandelskonzept wird über die bisherigen defensiven Abwehrstrategien hinaus konstruktiv ein komplexes Leitbild für die Entwicklung des Einzelhandels formuliert.
- Transparenz und Ablesbarkeit der Planungsziele der Stadt für die Marktakteure. Mit dem Konzept wird dem Einzelhandel in der Altstadt und den anderen zentralen Versorgungsbereichen eine sichere Dispositionsgrundlage für weitere Investitionen gegeben. Gleichzeitig werden Ansiedlungsinteressenten Entwicklungsspielräume aufgezeigt.
- Definition von grundsätzlichen Leitlinien für ein berechenbares Verwaltungshandeln.
- Kommunalpolitische Legitimation des Verwaltungshandelns durch Billigung des Konzeptes durch den Stadtrat.

## **Inhaltliche Ziele**

---

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist dabei an folgenden städtebaulichen Zielen ausgerichtet:

- Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Altstadt.
- Sicherung einer hohen Zentralität der Landeshauptstadt in der Region.
- Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten.
- Sicherung eines wichtigen Wirtschaftsfaktors.
- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für mittelständische Einzelhandelsbetriebe.

## **Rechtlicher Status**

---

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist eine informelle Planung und hat somit keine unmittelbare direkte Außenwirkung auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben richtet sich weiterhin ausschließlich nach den Regelungen des Baugesetzbuches; im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach den §§ 30 ff BauGB.

### **Wirkungsweise**

---

Eine Änderung der planungsrechtlichen Situation ist nach wie vor lediglich Bebauungsplänen vorbehalten. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht nun jedoch ein allgemeines gesamtstädtisches Leitbild zur Verfügung, aus dem sich die grundsätzlichen planerischen Zielaussagen für den einzelnen Bebauungsplan aus gesamtstädtischer Perspektive fundiert ableiten lassen.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung des Konzeptes finden gesetzlich normierte Beteiligungs- und Abwägungsprozesse statt. Neben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden dabei alle anderen privaten und öffentlichen Belange erhoben und berücksichtigt, sodass auf dieser detaillierteren Planungsebene eine weitere Präzisierung der allgemeinen Grundsätze unter Würdigung der spezifischen Sachlage erfolgen kann.

Erweisen sich im Ergebnis der Abwägung wesentliche Abweichungen von den Grundsätzen erforderlich, kann im Parallelverfahren eine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgen.

### **Bestandsschutz**

---

Bestehende Einzelhandelbetriebe bleiben im Übrigen von den Regeln unberührt.

### **Rechtliche Anforderungen**

---

Das Einzelhandelskonzept wird bezüglich der Analyse, der gutachterlichen Feststellungen und planerischen Aussagen den in der Kommentierung und Rechtsprechung formulierten Anforderungen an ein derartiges Konzept gerecht und ist damit als Bezugsgrundlage für steuernde Festsetzungen in Bebauungsplänen geeignet.

### **Die Abgrenzung und Systematik der zentralen Versorgungsbereiche**

---

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.4 und des § 9 Abs. 2a BauGB ist in der Kommentierung und Rechtsprechung definiert worden und keiner freien Interpretation zugänglich.

Zentrale Versorgungsbereiche sind bestehende oder konzeptionell vorgesehene, räumlich abgegrenzte Agglomerationen aus mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer bestimmten hierarchischen Versorgungsfunktion. Der zentrale Versorgungsbereich definiert sich neben Einzelhandelsnutzungen auch aus Dienstleistungsbetrieben und anderen Versorgungsnutzungen (z.B. sozialen oder medizinischen Einrichtungen).

*Beispiel: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häßlerstraße: Neben dem Lebensmittelvollversorger, dem Drogeriemarkt und verschiedenen kleineren Geschäften waren die Lage der Sparkasse, der Postfiliale, einer Apotheke, das im Bau befindliche Ärztehaus und Gastronomiebetriebe maßgeblich.*

Soweit städtebaulich sinnvolle Entwicklungspotentiale bestehen und planungsrechtlich untersetzbar sind, können über den faktischen Bestand hinaus Zentrale Versorgungsbereiche planerisch-konzeptionell vorgesehen oder erweitert werden.

*Beispiel: Zentraler Versorgungsbereich Brühler Vorstadt: Einbeziehung von Flächen nördlich des Benaryplatzes, da diese für Einzelhandelsnutzungen geeignet sind und städtebaulich sinnvoll im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Zentralen Versorgungsbereich stehen. Für den Bereich liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen weiteren Lebensmittelmarkt bereits vor.*

Einzelstandorte von Einzelhandelsbetrieben stellen im Rechtssinne keine Zentralen Versorgungsbereiche dar. Soweit in deren Umfeld zudem strukturell keine weiteren Entwicklungspotentiale bestehen oder aufgrund der Lage, der ÖPNV-Erschließung o.ä. weitere Entwicklungen städtebaulich nicht sinnvoll sind, können diese auch planerisch-konzeptionell als solche nicht ausgewiesen werden.

*Beispiel: EDEKA Mühlhäuser Straße: klassischer Solitärstandort in weitgehend homogener Wohnumgebung, ungeachtet seiner Funktion für die Nahversorgung des Bereiches kann der Markt im Rechtssinne keinen Zentralen Versorgungsbereich darstellen.*

*Gegenbeispiel: Zentraler Versorgungsbereich Andreasvorstadt: Die gründerzeitliche Mischstruktur bietet neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt Nischen für weitere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister. Aufgrund der zentralen Lage und der ÖPNV Erschließung ist eine Wiederbelebung und Weiterentwicklung zu einem Zentralen Versorgungsbereich planerisch-konzeptionell sinnvoll. Durch entsprechende Festsetzungen kann dies unterstützt werden.*

## **Regelungssystematik**

---

### **Allgemeine Grundsätze**

---

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind allgemeine Grundsätze formuliert, aus denen Investoren und Einzelhändler ohne Weiteres entnehmen können, ob Ihr Vorhaben den Zielen der Landeshauptstadt Erfurt entspricht.

*Beispiel: Einräumung von Einzelhandelsentwicklungen ohne Begrenzung der Gesamtverkaufsflächenobergrenze im Zentralen Versorgungsbereich Altstadt.*

### **Ausnahmen**

---

Von den allgemeinen Grundsätzen werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits Ausnahmen formuliert, die nach Einzelfallprüfung möglich sind.

*Beispiel: Ansiedlungsmöglichkeit von Nahversorgern außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche unter klar umrissenen Voraussetzungen.*

## **Fortschreibung**

---

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stützt sich naturgemäß auf die aktuelle Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Billigung. Um mit der Dynamik der Entwicklung der Einzelhandelslandschaft Schritt zu halten ist eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung erforderlich. Im Rahmen der weiteren Fortschreibung werden Einzelfragen zu vertiefen und zu präzisieren sein.

Die Notwendigkeit der Fortschreibung kann sich des Weiteren im Ergebnis der Bewertung von Einzelvorhaben ergeben, die zwar den allgemeinen Grundsätzen und Ausnahmen widersprechen, aber nach gutachterlicher Einzelprüfung aufgrund ihrer besonderen atypischen Spezifik ungeachtet dessen nachweislich geeignet sind, einen Beitrag zur Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu leisten.

**Erfurt, den 29. April 2009**





# Landeshauptstadt Erfurt Einzelhandels- und Zentrenkonzept

---

## Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Erfurt

Landeshauptstadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34 99096 Erfurt  
Tel. 0361-6553901  
e-mail: [stadtplanungsamt@erfurt.de](mailto:stadtplanungsamt@erfurt.de)

Bearbeiter  
Stefan Kruse  
Elisabeth Kopischke

**Junker und Kruse**  
Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
e-mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

**18. Februar 2009**

*Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.*

*Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.*

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Gesamtstädtische Einzelhandelsituation .....</b>	<b>10</b>
2.1	Gesamtstädtisches Einzelhandelsangebot.....	12
2.2	Analyse der Nachfrageseite .....	20
2.2.1	Einzugsgebiet.....	21
2.2.2	Umsätze und Zentralität des Erfurter Einzelhandels.....	22
<b>3</b>	<b>Entwicklungsperspektiven der Erfurter Zentren- und Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>24</b>
3.1	Ökonomische Rahmenbedingungen .....	24
3.2	Rechnerische Entwicklungsspielräume aufgrund von Zielzentralitäten bis 2020 .....	25
<b>4</b>	<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt .....</b>	<b>29</b>
4.1	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt .....	30
4.2	Standortstruktur.....	32
4.3	Zentrale Versorgungsbereiche .....	38
4.3.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01) .....	42
4.3.2	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee (02).....	46
4.3.3	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz, Wohngebietszentrum (03) .....	49
4.3.4	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Center Kleiner Herrenberg (04) .....	51
4.3.5	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt (05) .....	53
4.3.6	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz, Wohngebietszentrum (06) .....	55
4.3.7	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Rieth (07) .....	57
4.3.8	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg, Wohngebietszentrum (08) .....	59
4.3.9	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Andreasvorstadt, Nordhäuser Straße (09).....	61
4.3.10	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Brühlervorstadt, Brühler Straße (10).....	63
4.3.11	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häßlerstraße (11) .....	65
4.3.12	Standortprofil: Löbervorstadt, Geibelstraße (12).....	67

4.3.13	Standortprofil: Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße (13).....	69
4.3.14	Standortprofil: Krämpfervorstadt, Thälmannstraße (14) .....	71
4.3.15	Standortprofil: Krämpfervorstadt, Ringelberg (15) .....	74
4.4	Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Erfurt.....	76
4.5	Sonderstandorte .....	77
4.5.1	Standortgemeinschaften .....	78
4.5.1.1	Standortprofil: Sonderstandort Thüringenpark .....	79
4.5.1.2	Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum Gothaer Straße.....	80
4.5.1.3	Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum Leipziger Straße (Kaufland I) .....	81
4.5.1.4	Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum TEC (OBI II).....	82
4.5.1.5	Standortprofil: Sonderstandort Globus I.....	83
4.5.1.6	Standortprofil: Sonderstandort Globus II.....	84
4.5.1.7	Standortprofil: Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II) .....	85
4.6	Erfurter Sortimentsliste.....	86
4.6.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste .....	86
4.6.2	Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten.....	88
4.7	Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Erfurt.....	90
4.7.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	94
4.7.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	97
4.7.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	99
	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>102</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>104</b>
	Zur Aussagekraft von einzelhandelsrelevanten Zentralitätskennziffern .....	106
	Exkurs: Rechtfertigt ein positiver Pendlersaldo die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes? .....	108
	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....	110
	Verwendete Abkürzungen .....	118
	Legende zu den Karten der zentralen Versorgungsbereiche .....	118

# 1 Ausgangssituation

---

Im Zusammenhang mit Entscheidungsprozessen im Rahmen der Stadtentwicklung und damit verbundenen Einzelhandelsvorhaben bzw. –fragen begegnen sich in der Landeshauptstadt Erfurt, ebenso wie bundesweit in zahlreichen anderen Kommunen, unterschiedliche Ansprüche und Forderungen von Vertretern der Investoren und Betreiber, der Grundstücks- und Immobilieneigentümer, der Politik und der Verwaltung. Diesen wiederum steht die oftmals subjektive Sichtweise der Kunden, insbesondere der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Erfurt, gegenüber.

Diese vermeintlich nicht zu vereinbarenden Vorstellungen, nicht zuletzt auch u.a. vor dem Hintergrund des ökonomischen und demographischen Wandels und unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie betrieblichen Anforderungen, gilt es im Sinne einer zielgerichteten und zukunftsfähigen Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Der Landeshauptstadt Erfurt liegt bereits ein Entwurf für ein Einzelhandelskonzept vor, jedoch behandelt es nur einen Teilbereich – den Lebensmitteleinzelhandel. Die öffentliche Auslegung dieser Untersuchung, die Beteiligung der politischen Vertreter sowie Erörterungen in der Verwaltung hatten zum Ergebnis, dass eine Ausweitung des Konzeptes auf alle Einzelhandelsbranchen bei gesamtstädtischer Betrachtung angezeigt ist. Daher wurde das Planungsbüros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung mit der Erstellung eines (gesamtstädtischen) Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt beauftragt. Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen Strategien zur zukünftigen Einzelhandels- und letztendlich dann auch Zentrenentwicklung aufzeigt und vor allem auch auf differenzierten, fachlich fundierten Grundlagen beruht, kann im Sinne eines städtebaulichen Konzeptes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) eine entsprechende Entscheidungsgrundlage bieten und nicht zuletzt auch notwendige Begründungszusammenhänge für die Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung liefern. Wichtige Bedingung zur Schaffung einer entsprechenden Verbindlichkeit ist dabei der politische Beschluss der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

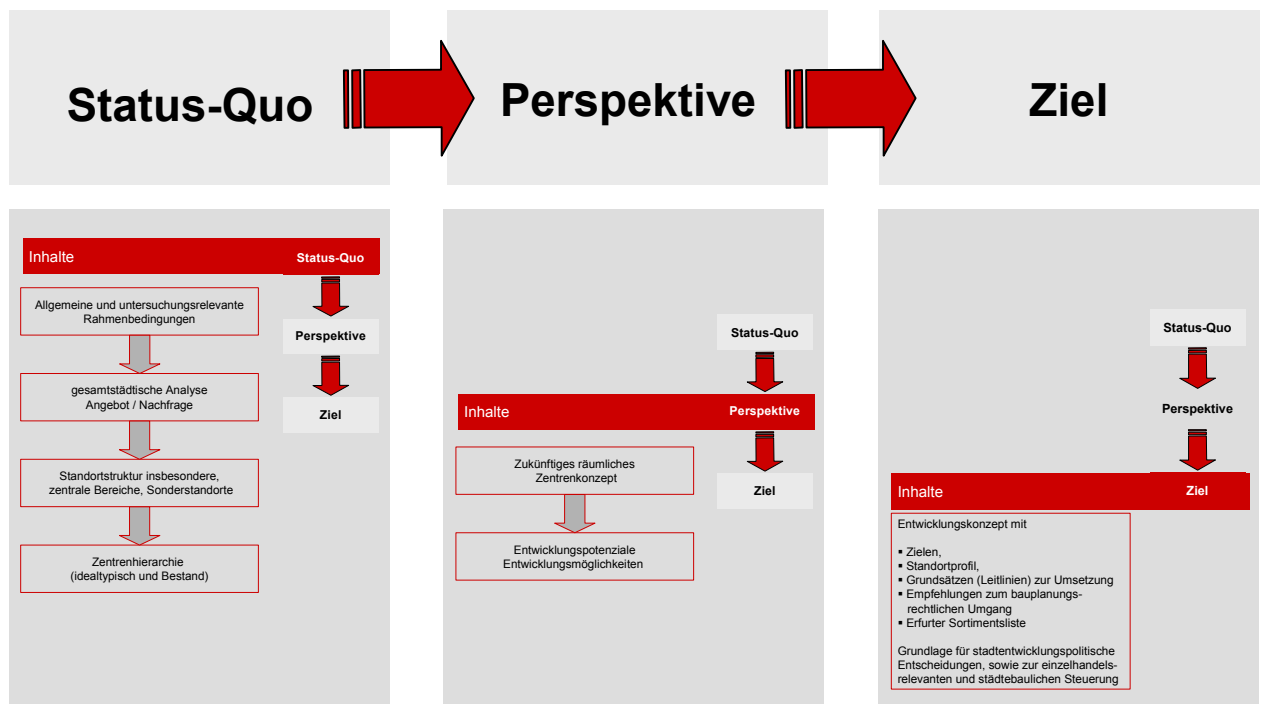
In das Einzelhandelskonzept flossen aktuelle Einzelhandelsdaten, die vom Amt für Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Erfurt zur Verfügung gestellt werden, ein. Sie stellen eine unabdingbare Grundlage für die Darstellung der Bestandssituation aber auch zur Bewertung künftiger Entwicklungsperspektiven dar. Dazu gehört insbesondere die Auseinandersetzung / Überprüfung mit den getroffenen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und die Betrachtung / Einordnung der Sonderstandorte (dezentrale Standorte des großflächigen Einzelhandels) als wesentliche Bestandteile der Erfurter Standortstruktur. Die wesentlichen Ergebnisse und die konzeptionellen Bausteine werden im vorliegenden Bericht dargestellt.

Das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt beinhaltet eine funktionale, arbeitsteilige, städtebauliche und einzelhandelsrelevante Gliederung der Versorgungsstrukturen. Dieses berücksichtigen, aufbauend auf einer auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichteten Analyse die strategische Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt:

- Ziele,
- Standortprofil,
- Grundsätzen (Leitlinien) zur Umsetzung sowie
- Empfehlungen zum bauplanungsrechtlichen Umgang bzw. der Erfurter Sortimentsliste

Es ist festzuhalten, dass die konzeptionellen Bausteine auf der einen Seite von den örtlichen Gegebenheiten und Perspektiven (die u.a. auch den demographischen Wandel berücksichtigen) der Landeshauptstadt abgeleitet werden, auf der anderen Seite aber auch den aktuellen gesetzlichen Rahmen (insbesondere Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung) berücksichtigen.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung

## 2 Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

---

Die Angebots- und Nachfrageanalyse dient dazu, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Grundlage zur Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt zu schaffen. Dabei wurde auf die Daten der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels durch das Amt für Wirtschaftsförderung (Stand IV. Quartal 2008) zurückgegriffen. Punktuelle Ergänzungen der Verwaltung dienen dabei der Aktualisierung dieser Datenbasis. Wobei grundsätzlich darauf hinzuweisen ist, dass es sich bei der Darstellung des Bestandes (sowohl im Zahlenwerk als auch in den Karten) immer nur um eine momentane Wiedergabe handelt. Aufgrund der besonderen Dynamik im Einzelhandel kommt es oftmals auch kurzfristig zu Veränderungen im Bestand, die sich jedoch i.d.R. auf die grundsätzlichen konzeptionellen Aussagen des vorgelegten Einzelhandelskonzeptes nicht relevant auswirken.

Die Daten wurden im Hinblick auf die Darstellung nach 17 Hauptwarengruppen, die Kompatibilität mit sekundärstatistischen Daten der Nachfrageseite (insbesondere einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial nach BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln) und sich anschließender entsprechender Perspektivbetrachtungen, entsprechend des in Tabelle 1 dargestellten Branchenschlüssels, aufbereitet.

Die detaillierte sortimentspezifische Aufnahme der Verkaufsflächen war im Hinblick auf eine Überprüfung der Erfurter Sortimentsliste<sup>1</sup>, einem wichtigen Baustein des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und bauplanungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, zwingend geboten.

Einen weiteren wichtigen Baustein der Analyse stellt die Erfassung und Bewertung der städtebaulichen Situation in zentralen Bereichen dar, der zur gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Erfurt notwendig ist. Wesentliche Kriterien sind dabei

- die funktionale Gliederung / Organisation der Zentren
- die räumlichen und funktionalen Beziehungen zwischen Zentren und seiner Umgebung
- die Abgrenzung der Geschäftslage (Einzelhandelsdichte)
- die städtebauliche Qualität
- sowie die Aufenthaltsqualität.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die Überprüfung der im Dezember 2008 beschlossenen Erfurter Sortimentsliste hat keine Änderungen ergeben.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel**

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
1. Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)</li> <li>• Back- und Konditorwaren</li> <li>• Fleischwaren</li> <li>• Getränke</li> </ul>
2. Gesundheits-, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogeriewaren (Kosmetika, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)</li> <li>• Parfümerie</li> <li>• Apothekenwaren</li> </ul>
3. Papier / Bürobedarf / Schreibwaren (PBS), Zeitschriften, Zeitungen, Bücher	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sortimentsbuchhandel</li> <li>• Antiquariat</li> <li>• Büromaschinen, Organisation</li> <li>• Papier, Schreibwaren, Bürobedarf</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>
4. Bekleidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herren, Damen- und Kinderbekleidung</li> <li>• Bekleidung und Textilien allgemein</li> <li>• Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren</li> </ul>
5. Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schuhe</li> <li>• Lederwaren (Koffer, Taschen, Regenschirme)</li> </ul>
6. Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Haushaltswaren, Geschenkartikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Geschenkartikel</li> </ul>
7. Spielwaren, Bastelartikel, Hobby	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielwaren</li> <li>• Musikinstrumente und Zubehör</li> <li>• Künstler- und Bastelbedarf</li> <li>• Kinderwagen</li> <li>• Sammlerbriefmarken, -münzen</li> </ul>
8. Sportbekleidung, -schuhe; Sportartikel, Campingartikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportbekleidung</li> <li>• Sportschuhe</li> <li>• Sportartikel</li> <li>• Sportgeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Waffen, Angler- und Jagdbedarf</li> <li>• Sportgroßgeräte, z.B. Boote</li> </ul>
9. Wohnungseinrichtungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heimtextilien, Haus- und Heimtextilien, inkl. Bettwäsche</li> <li>• Gardinen</li> <li>• Sicht- und Sonnenschutz</li> <li>• Teppiche (Einzelware)</li> <li>• Bettwaren und Matratzen</li> <li>• Kunst, Bilder, Rahmen</li> </ul>
10. Möbel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiquitäten</li> <li>• Möbel, inkl. Büro, Garten- und Küchenmöbel</li> </ul>
11. Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• hochwertige Elektrohaushaltsgeräte</li> <li>• Leuchten</li> </ul>
12. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Telekommunikation und Zubehör</li> <li>• Fotoartikel</li> <li>• Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software</li> </ul>
13. Medizinische und orthopädische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hörgeräte</li> <li>• Augenoptik</li> <li>• Sanitätsbedarf</li> </ul>
14. Uhren, Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uhren/Schmuck</li> </ul>



Fortsetzung Tabelle 1: Branchenschlüssel

15. Bau- und Gartenmarktsortimente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör, Sanitärbedarf)</li> <li>• Rollläden / Markisen</li> <li>• Holz</li> <li>• Kamine / Kachelöfen</li> <li>• Blumen, Pflanzen, Sämereien</li> <li>• Zoologische Artikel</li> <li>• Gartenbedarf / .geräte</li> <li>• Kfz- und Motorradzubehör, inkl. Kindersitze</li> </ul>
16. Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktionswaren (z.B. bei Lebensmitteldiscountern)</li> <li>• Erotikartikel</li> </ul>

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Schließlich können somit auf Basis der durchgeführten Analyse und unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Kennwerte zur lokalen Kaufkraft Umsätze und Kaufkraftrelationen errechnet werden, die Aussagen zur Ausstrahlungskraft des Erfurter Einzelhandels insgesamt sowie bezogen auf einzelne zentrale Bereiche und Standorte ermöglichen.

## 2.1 Gesamtstädtisches Einzelhandelsangebot

Die Eckdaten der Angebots- und Nachfrageanalyse werden in Tabelle 2 in Form von Kennwerten zusammengefasst.

Tabelle 2: Kennwerte des Erfurter Einzelhandels

Kriterium <sup>2</sup>	Kennwert
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	487.700
Anzahl der Betriebe	1.745
Einwohner (Stand 31.12.2008)	199.416
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	915
Einzelhandelsrelevanter Umsatz in Mio. Euro p.a.	1.265
Einzelhandelszentralität	1,4
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> / Einwohner	2,45
Verkaufsfläche / Betrieb in m <sup>2</sup>	280

Quelle: Einzelhandelsdaten des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Erfurt, eigene Bearbeitung und Berechnung, \*) Kaufkraftdaten der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln 2008

- Im Erfurter Stadtgebiet sind insgesamt 1.745 Betriebe des Einzelhandels i.e.S. mit einer Verkaufsfläche von rund 487.700 m<sup>2</sup> (ohne Leerstände) angesiedelt.
- Somit verfügt die Stadt Erfurt mit 2,45 m<sup>2</sup> / Einwohner über eine hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung, die ihrer Funktion als Oberzentrum entspricht. Erwartungsgemäß lassen sich in den einzelnen Stadtteilen sowie innerhalb der Hauptwarengruppen

<sup>2</sup> zu den Begriffen vgl. Glossar im Anhang

Unterschiede in der quantitativen Ausstattung feststellen. Räumliche Schwerpunkte des Einzelhandelsangebotes liegen vorrangig in den Stadtteilen Altstadt, Gispersleben und Daberstedt. In der Altstadt liegt der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich Erfurts, in Gispersleben das Einkaufszentrum Thüringenpark und in Daberstedt ist das Fachmarktzentrum TEC angesiedelt. Darüber hinaus liegen quantitative, räumliche Schwerpunkte, nicht zuletzt auch in Abhängigkeit von großflächigen Anbietern, in Andreasvorstadt (Obi, Augsburger Straße), Bindersleben (Domäne und IKEA), Ilversgehofen (zentrale Bereiche entlang der Magdeburger Allee), Linderbach-Azmannsdorf (Globus II), Schmira (Einkaufszentrum Gothaer Straße) sowie Waltersleben (Möbelanbieter).

Die Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe auf die Hauptwarengruppen sowie die entsprechende Ausstattung / Einwohner wird in Tabelle 3 dargestellt.

**Tabelle 3: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Ausstattung / Einwohner nach Hauptwarengruppen**

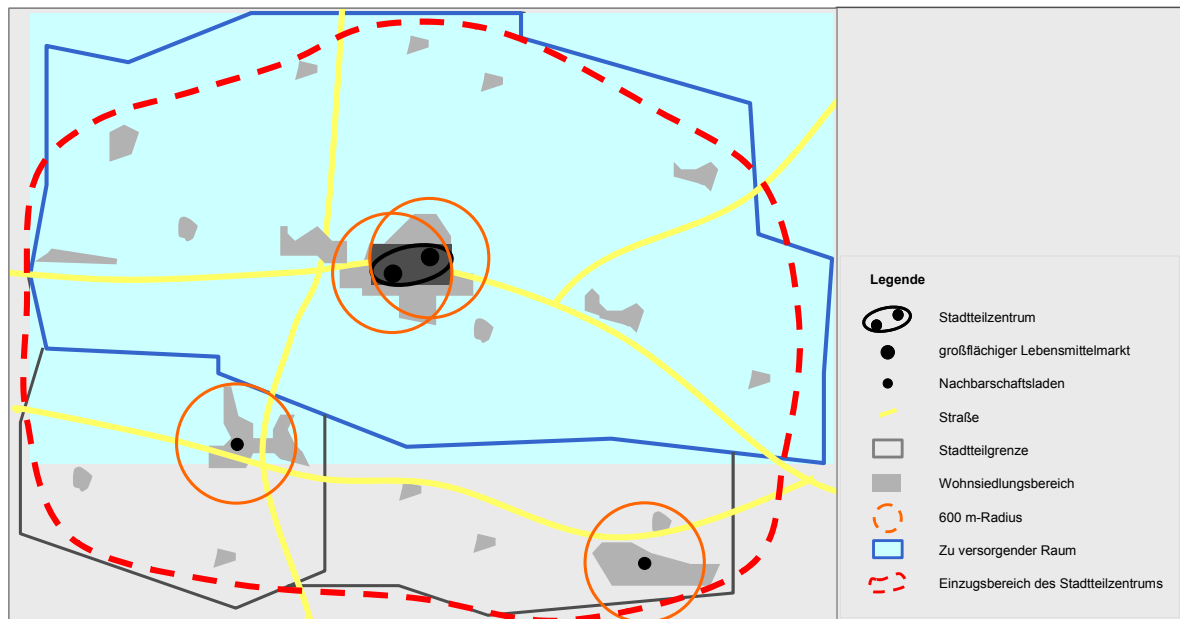
Hauptbranche	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> / Einwohner (gerundet)
Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	498	96.400	0,48
Blumen / Zoo	24	8.900	0,04
Gesundheits- und Körperpflege	104	25.200	0,13
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren (PBS), Zeitschriften, Zeitungen, Bücher	74	15.500	0,08
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>700</b>	<b>146.000</b>	<b>0,73</b>
Bekleidung	264	67.700	0,34
Schuhe / Lederwaren	54	18.900	0,09
Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Haushaltswaren, Geschenkartikel	75	20.800	0,10
Spielwaren, Bastelartikel, Hobby	26	5.900	0,03
Sportbekleidung, -schuhe; Sportartikel, Campingartikel	51	17.100	0,09
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1870</b>	<b>422.400</b>	<b>0,65</b>
Wohnrichtungsbedarf	74	20.400	0,10
Möbel	58	65.700	0,33
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	26	14.100	0,07
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	125	20.200	0,10
Medizinische und orthopädische Artikel	60	2.800	0,01
Uhren / Schmuck	47	2.800	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	179	83.100	0,42
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>4309</b>	<b>1.053.900</b>	<b>1,05</b>
Sonstiges	6	2.200	0,01
<b>Summe</b>	<b>1.745</b>	<b>487.700</b>	<b>2,45</b>

Quelle: Einzelhandelsdaten des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Erfurt, eigene Bearbeitung und Berechnung

- **Branchenspezifische Schwerpunkte** sind im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, bei den innenstadtrelevanten Sortimenten insbesondere in der Warengruppe Bekleidung und in den Branchen, die vornehmlich durch großflächige Anbieter geprägt sind (Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente), zu verzeichnen.
- Im Hinblick auf die **räumliche Verteilung des Einzelhandels** ist festzustellen, dass Erfurt über eine Vielzahl von zentralen Bereichen verfügt, die nicht zuletzt auch in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur (insbesondere Plattenbau und Gründerzeitviertel) unterschiedliche Gestaltungen aufweisen. Das größte Zentrum mit einer hohen kommunalen wie regionalen Ausstrahlungskraft stellt erwartungsgemäß die Altstadt dar. Ergänzt wird diese vornehmlich durch Nahversorgungszentren in den Stadtteilen, wobei sich aufgrund seiner Größe und Struktur der Bereich Magdeburger Allee als Nebenzentrum abhebt. Besonders prägend für die Erfurter Einzelhandelslandschaft sind darüber hinaus aber auch Sonderstandorte (großflächiger Einzelhandel), wie beispielsweise das TEC oder der Thüringenpark. Diese stehen insbesondere auch aufgrund ihres zentrenrelevanten Warenangebotes im Wettbewerb mit den gewachsenen Zentrenstrukturen.
- Der **großflächige Einzelhandel** (ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) prägt in besonderer Form die Versorgungsstruktur in Erfurt. Dabei nehmen rund 6 % aller Einzelhandelsbetriebe in Erfurt in etwa eine Fläche von 305.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein, was einem Anteil von rund 63 % an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt entspricht.
- Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die Bewertung der **Grundversorgungssituation** ein. In der Praxis wird als Indikator dafür insbesondere die Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich. Die gesamtstädtische Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner der Landeshauptstadt Erfurt stellt sich mit einem Wert von 0,48 m<sup>2</sup> als überdurchschnittlich gut dar. Der Durchschnittswert für das Bundesgebiet liegt bei 0,35 – 0,38 m<sup>2</sup> / Einwohner, wobei festzuhalten ist, dass in ostdeutschen Städten vorwiegend überdurchschnittliche Werte anzutreffen sind. Erwartungsgemäß sind sowohl im Hinblick auf die quantitative Ausstattung als auch unter strukturellen und räumlichen Gesichtspunkten Unterschiede in den einzelnen Erfurter Stadtteilen festzustellen.
- Der Betriebsformenmix im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist vielfältig und differenziert. Neben großflächigen Anbietern wie SB-Warenhäusern, Lebensmittelvollsortimentern und lebensmitteldiscountern runden insbesondere Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Fachgeschäfte (z.B. Obst- und Gemüsehändler) das Angebot ab.
- Ergänzend zur rein quantitativen und strukturellen Betrachtung wird im Rahmen der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation im Bereich der Grundversorgung üblicherweise die **fußläufige Erreichbarkeit** von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 600 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt bei der

es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen<sup>3</sup> handelt. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten. Nicht zuletzt im Hinblick auf die sich auf die Distanzempfindlichkeit der Fußgänger negativ auswirkenden Gegebenheiten in einigen Stadtteilen Erfurts wird im Rahmen dieser Untersuchung ein Radius von rund 600 m als Bewertungsmaßstab für die räumliche Versorgungssituation angesetzt.

**Abbildung 2:** Schema zur fußläufige Erreichbarkeit, zu versorgendem Raum und Einzugsbereich



Quelle: eigene Darstellung

Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Radius nicht gleichzusetzen ist mit dem Einzugsbereich oder dem zu versorgenden Raum von Einzelhandelsbetrieben bzw. Standortbereichen (vgl. dazu Abbildung 2). 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.

<sup>3</sup> Auch der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 min eine Distanz von 900 m zurückgelegt!

Vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 7.5.1996, in: Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38, 49. Jg., Düsseldorf, 20.06.1996

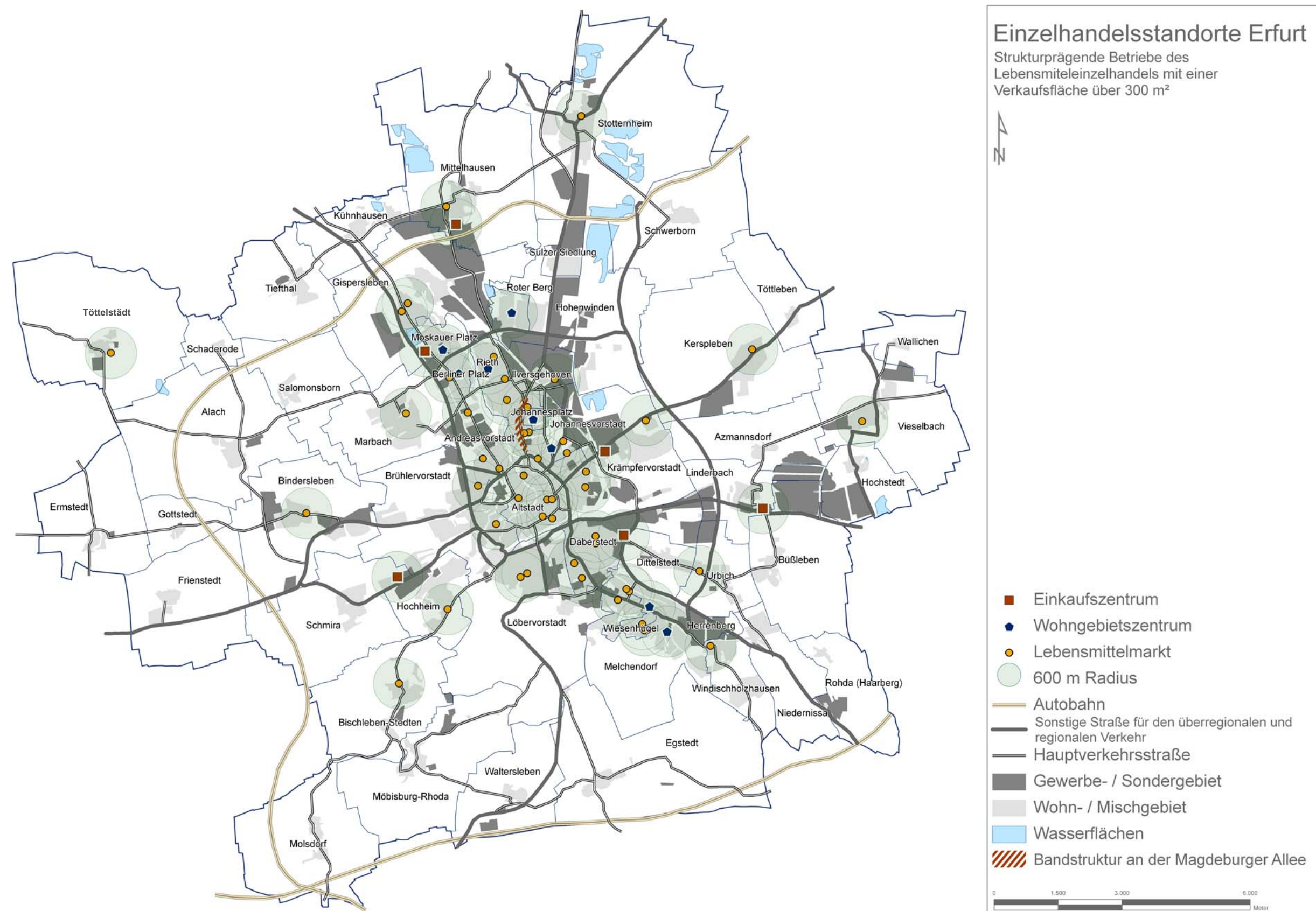
Er umfasst einzelne oder mehrere Ortsteile / Stadtteile.

In Abbildung 3 werden die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Erfurter Stadtgebiet mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt. Es zeigt sich, dass ein weitgehender Teil des Siedlungsbereiches durch die Radien abgedeckt wird, wobei sich einige auch mehrfach überlappen, was insbesondere in jenen Bereichen mit guter bzw. überdurchschnittlicher Verkaufsfächenausstattung der Fall ist. Somit wird deutlich, dass Erfurt über ein relativ dichtes Netz von Lebensmittelbetrieben verfügt.

Ausnahmen bilden insbesondere die westlichen Bereiche der Brühlervorstadt sowie Teile der Löbervorstadt und die dörflichen Siedlungsbereiche.



Abbildung 3: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelanbieter im Erfurter Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Datenbasis des Amtes für Wirtschaftsförderung bzw. des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung





## 2.2 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 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 Erfurter Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind zum Einen das Einzugsgebiet des Einzelhandels sowie zum Anderen das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Erfurter Einzelhandels zulassen.

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Die Verbrauchsausgaben pro Warengruppe sind dabei sehr unterschiedlich, wobei der Bereich Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel mit rund 369 Mio. Euro am gesamten einzelhandelsrelevanten Potential den höchsten Anteil (über ein Drittel) einnimmt. Erst mit deutlichem Abstand folgen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Bekleidung / Wäsche. Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Unterhaltungselektronik / Telekommunikation, Gesundheits- und Körperpflegeartikel und Möbel.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Stadt Erfurt 2008**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro
Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	368,6
Blumen / Zoo	13,6
Gesundheits- und Körperpflege	56,9
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren (PBS), Zeitschriften, Zeitungen, Bücher	34,4
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>473,5</b>
Bekleidung	81,9
Schuhe / Lederwaren	19,6
Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Haushaltswaren, Geschenkartikel	12,5
Spielwaren, Bastelartikel, Hobby	19,8
Sportbekleidung, -schuhe; Sportartikel, Campingartikel	14,1

Fortsetzung Tabelle 1: Branchenschlüssel

<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	147,8
Wohneinrichtungsbedarf	21,3
Möbel	50,3
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	22,8
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	64,9
Medizinische und orthopädische Artikel	12,8
Uhren / Schmuck	8,8
Bau- und Gartenmarktsortimente	104,6
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	285,5
Sonstiges	7,8
<b>Gesamt</b>	<b>914,6</b>

Quelle: eigene Berechnungen, BBE Retail Experts GmbH & Co KG, Köln 2008

### 2.2.1 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere 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 die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im ländlichen Raum rund 90 % aller Wege mit dem Kraftfahrzeug zurückgelegt werden liegt der Bestimmung des näheren Einzugsgebietes eine Erreichbarkeit innerhalb von bis zu 30 Minuten zugrunde. In den benachbarten Landkreisen Sömmerda, Gotha, Weimarer Land und dem Ilm-Kreis wohnen rund 440.000 Einwohner, die über ein Kaufkraftpotenzial von rund 1,8 Mrd. Euro verfügen.

## 2.2.2 Umsätze und Zentralität des Erfurter Einzelhandels

---

Als weitere 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.

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 (zum Zeitpunkt der Erhebung) ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze in Erfurt (vgl. dazu Tabelle 5). **Insgesamt setzt der Erfurter Einzelhandel danach aktuell ca. 1.256 Mio. Euro um.**

Die Ausstrahlungskraft des Erfurter Einzelhandels in die Nachbarkommunen 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.

Stellt man den ermittelten Umsatz dem auf Grundlage der BBE-Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber (rund 915 Mio. Euro) ergibt sich daraus die **Zentralität von 1,37** über alle Warengruppen, d.h. per Saldo fließen 37 % Kaufkraft zu. Es wird also deutlich mehr Einzelhandelsumsatz getätigt, als den Erfurter Einwohnern an Kaufkraft zur Verfügung steht. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Städten dieser Größenordnung und Versorgungsfunktion als gut einzustufen (zur generellen Einordnung von Kennwerten zur Zentralität, siehe Exkurs im Anhang).

Die Zentralitätskennziffern (vgl. dazu Tabelle 5) erreichen in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung einen durchschnittlichen Wert von 1,08, der mit der guten, wenn auch in Teilen zumindest unter qualitativen Gesichtspunkten verbesserungswürdigen Angebotssituation, korrespondiert.

Durchweg hohe Werte, die mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren, Bastelartikel, Hobby deutlich über dem gesamtstädtischen Zentralitätswert liegen sind im Bereich der mittelfristigen Bedarfsdeckung zu verzeichnen. Dies belegt eine sehr hohe Ausstrahlungskraft des Erfurter Einzelhandels dieser Warengruppen in die Nachbarkommunen und ist nicht zuletzt auch auf die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels bzw. der Sonderstandorte sowie dem hohen Anteil an Einpendlern zurückzuführen. Gleiches gilt auch für einzelne Warengruppen im Bereich der langfristigen Bedarfsdeckung. Die durchweg alle eine über Erfurt hinausreichende Zentralität entwickeln.

**Tabelle 5: Umsätze und Zentralitäten des Erfurter Einzelhandels, branchenspezifisch**

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz	Einzelhandelsre-levante Kaufkraft	Einzelhandelsre-levante Zentralität
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	355,9	368,6	0,97
Blumen / Zoo	12,1	13,6	0,89
Gesundheits- und Körperpflege	93,1	56,9	1,63
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren (PBS), Zeitschriften, Zeitungen, Bücher	49,9	34,4	1,45
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>511</b>	<b>473,5</b>	<b>1,08</b>
Bekleidung	192,5	81,9	2,35
Schuhe / Lederwaren	53,7	19,6	2,75
Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Haushaltswaren, Geschenkartikel	43,1	12,5	3,46
Spielwaren, Bastelartikel, Hobby	14,7	19,8	0,74
Sportbekleidung, -schuhe; Sportartikel, Campingartikel	43,3	14,1	3,07
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>347</b>	<b>147,8</b>	<b>2,35</b>
Wohneinrichtungsbedarf	26,0	21,3	1,22
Möbel	71,0	50,3	1,41
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	41,7	22,8	1,83
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	112,6	64,9	1,74
Medizinische und orthopädische Artikel	14,0	12,8	1,10
Uhren / Schmuck	17,8	8,8	2,02
Bau- und Gartenmarktsortimente	110,0	104,6	1,05
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>393</b>	<b>285,5</b>	<b>1,38</b>
Sonstiges	4,8	7,8	0,62
<b>Gesamt</b>	<b>1.256</b>	<b>914,6</b>	<b>1,37</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

### 3 Entwicklungsperspektiven der Erfurter Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

---

Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Erfurt als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen bei der Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen eine Relevanz.

#### 3.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

---

Als Prognosehorizont für die Bewertung künftiger rechnerischer Entwicklungsspielräume dient das Jahr 2020. In die Ermittlung fließen eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden folgende **Kriterien** zugrunde gelegt:

- **Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation**  
 Zur Darstellung der **gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation** wurde eine umfassende Analyse für die Stadt Erfurt angestellt (vgl. dazu Kapitel 2 und 2.2). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.
- **Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten**  
 Die Entwicklung der **Flächenproduktivität**<sup>4</sup> wird als konstant angenommen. Sie 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 Markt-sättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Der nominale **Umsatz** im bestehenden Erfurter Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten gering ansteigen.
- **Bevölkerungsentwicklung in Erfurt bis 2020**  
 Im Jahr 2006 wurde für die Stadt Erfurt ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahre 2020 auf rund 184.300 Einwohner prognostiziert. Die Einwohnerentwicklung ist jedoch in den letzten beiden Jahren erneut günstiger abgelaufen als 2006 prognostiziert. Daher kann von einer etwas positiveren Entwicklung ausgegangen werden. Zugleich zeichnet sich ab, dass die Einwohnerverluste im weiteren Umland eher ungünstiger verlaufen könnten als in der Prog-

---

<sup>4</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

nose dargestellt. Die Einwohner, die die Stadt zusätzlich binden kann, gehen folglich dem Umland verloren. Für die vorliegende Untersuchung werden für den gesamten Einzugsbereich des Erfurter Einzelhandels die 2006 prognostizierten Einwohnerrückgänge linear angesetzt.

#### ■ **Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben**

##### **Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben bis 2020:**

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).

Es zeigt sich, dass in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege, Unterhaltungselektronik sowie Foto / Optik (besonders Digitalfotografie) weitere Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Die Ausgabenanteile und somit das warengruppenspezifische Kaufkraftvolumen werden zwischen 2 % und 4 % bis 2020 steigen. In den übrigen Warengruppen wird das zur Verfügung stehende reale Kaufkraftvolumen stagnieren bzw. sogar leicht sinken (z.B. im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente).

- Es ist festzuhalten, dass der demographische Wandel, der insbesondere durch einen Bevölkerungsrückgang geprägt wird einen Rückgang des verfügbaren (einzelhandelsrelevanten) Kaufkraftpotenzials impliziert.

### **3.2 Rechnerische Entwicklungsspielräume aufgrund von Zielzentralitäten bis 2020**

---

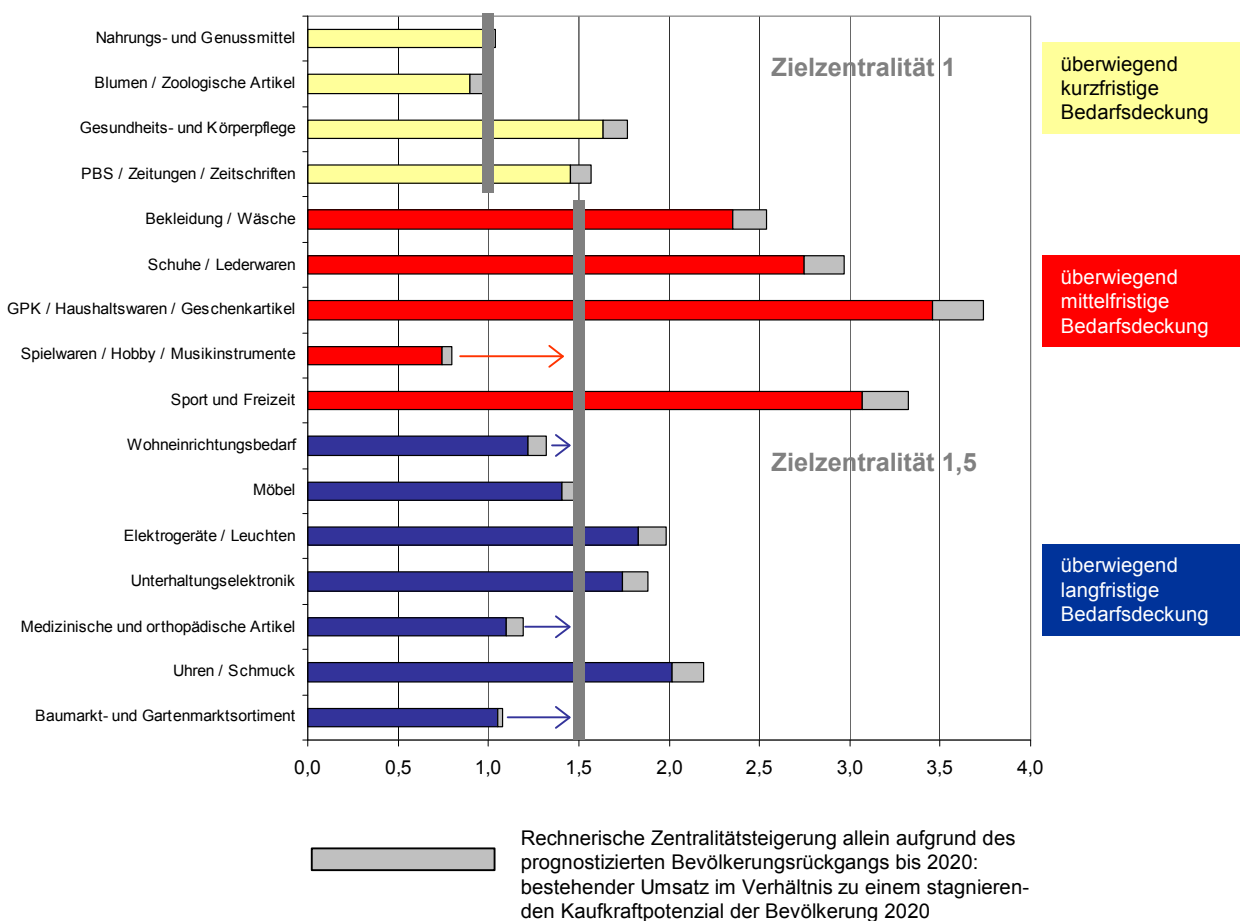
Mit Blick auf die Zielzentralitäten zeichnen sich bereits in der Bestandssituation in der Mehrzahl der Warengruppen deutliche Überhänge ab (vgl. dazu Abbildung 4). Im Hinblick auf einen Bevölkerungsrückgang, der in direktem Zusammenhang mit einem Kaufkraftrückgang steht, zeichnet sich, unter der Annahme bestehender Rahmenbedingungen (u.a. Raumleistung, Kaufkraft/Kopf), eine weitere Erhöhung der branchenspezifischen Zentralitäten ab. Das bedeutet ein zusätzlicher quantitativer Entwicklungsbedarf ist nur sehr eingeschränkt ablesbar.

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung** eine **Zielzentralität** von **100** (ausgewogenes Verhältnis von erzieltem Einzelhandelsumsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) angenommen. Es zeigt sich, dass im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung diesbezüglich nur eine geringe Steigerung der vorhandenen in die Betrachtung eingehende Zentralität möglich ist. (vgl. in diesem Zusammenhang auch im Anhang den Exkurs: Rechtfertigt ein positiver Pendlersaldo die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes?)
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird entsprechend der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt sowie seiner herausragenden Versorgungsbedeutung bzw. strukturprä-

genden Funktion in der Region eine **Zielzentralität** von **150** angenommen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dies auch im bundesdeutschen ein deutlich überdurchschnittlicher Wert ist, der nur von sehr wenigen Kommunen erreicht oder gar überschritten wird. Dennoch zeichnet sich lediglich in der Warengruppe Spielwaren / Hobby / Basteln eine Entwicklungsoptionen ab.

- Auch für die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** wird eine Zielzentralität von **150** zu Grunde gelegt. Dabei ergeben sich rechnerische Entwicklungsperspektiven für die Warengruppe Wohneinrichtungsbedarf sowie Bau- und Gartenmarktsortimente. Letztere beziehen sich schwerpunktmäßig auf den Bereich der Gartenmarktsortimente, jedoch sind künftige Neuansiedlungen in diesem Bereich, vor allem auch vor dem Hintergrund der tendenziell rückgängigen Kaufkraft, mit Zurückhaltung einzuordnen.

**Abbildung 4: Aktuelle und Ziel-Zentralitäten für den Erfurter Einzelhandel**



Quelle: eigene Berechnungen

Die insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume bedeuten zukünftig für den Einzelhandelsstandort Erfurt nicht, dass keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben insbesondere in der Innenstadt auf folgende Aspekte ankommt:

- städtebaulich sinnvoller Standort
- Größe des Vorhabens und Betriebstyp

- Ergänzungsfunktion / Synergien zu bestehenden Anbietern

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass durch die in Abbildung 4 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten, lediglich ein „Orientierungscharakter“ dargestellt ist. Erst durch die **Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

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

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** eines Vorhabens abgeschätzt werden.

Vor allem sind einer „zügellosten“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. 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** insbesondere benachbarter Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

**Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots, insbesondere auch in den Zentren bzw. der Altstadt, führen.** Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten innerhalb des Zentrums führen kann. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die **Ziele** des Erfurter Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 4.1) abgewogen werden. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und kein zusätzlicher rechnerischer Verkaufsflächenspielraum besteht.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist. Insbesondere bei großflächigen Vorhaben ist daher eine Verträglichkeitsprüfung zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, d.h. sowohl der Landeshauptstadt Erfurt als auch der Nachbarkommunen, i.S.v. § 11 Absatz BauNVO immer in Betracht zu ziehen.

Im bauplanungsrechtlichen Sinne ist in Kernbereichen (wie der Innenstadt) grundsätzlich Einzelhandel ohne eine Größen- oder Sortimentsbeschränkung möglich, soweit negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in den Nachbarkommunen ausgeschlossen wer-



den können. Im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen und unter Berücksichtigung der bestehenden hohen Ausstattung in Erfurt sollten Einzelhandelsvorhaben in der Altstadt ab einer Größenordnung von ab 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>5</sup> einer dezidierten politischen und fachlichen Bewertung unterzogen 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. Auch kann in diesem Zusammenhang ein Masterplan für die Altstadt, der die entsprechenden Gesichtspunkte berücksichtigt, ein sinnvolles Abwägungsinstrument darstellen.

---

<sup>5</sup> Dieser Wert wurde abgeleitet aus der Bestandssituation. Die durchschnittliche Verkaufsfläche bezogen auf alle Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Altstadt beträgt 210 m<sup>2</sup>. Dies spiegelt die überwiegend kleinteilige Struktur wider. Rund 5 % der bestehenden rund 500 Einzelbetriebe in der Altstadt sind großflächig (durchschnittliche Verkaufsflächengröße rund 2.300 m<sup>2</sup>). Die Anbieter mit der größten Verkaufsfläche sind C+A (5.800 m<sup>2</sup>), Breuninger (7.000 m<sup>2</sup>) und Karstadt (11.900 m<sup>2</sup>). Nicht etwa im Sinne einer Wettbewerbsbeschränkung sondern im Hinblick auf mögliche negative städtebauliche Auswirkungen durch ein Neuvorhaben erscheint eine Orientierungsgröße von 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Bewertung von Vorhaben in der Erfurter Altstadt sinnvoll.

## 4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt

---

Die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung besitzt klare rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben, die sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene gesetzlich manifestiert sind. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt dabei ein städtebauliches Konzept im Sinne des **§ 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB** dar, das eine zumeist unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben bildet.

Somit ist also im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht das „OB“ entscheidend, sondern vielmehr das „WIE“ (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der kommunalen Möglichkeiten), möchte eine Kommune im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Verwaltungsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte lenken und so auch (vorhandene wie perspektivische) negative städtebauliche Auswirkungen vermeiden.

Insbesondere für das „WIE“ werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- des Landesentwicklungsplan Thüringen sowie
- von zahlreichen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte

klare Anforderungen formuliert.

Mit der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und dessen planungsrechtlicher Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung kann die Stadt Erfurt künftig die Entwicklung ihrer Zentren, insbesondere auch der Innenstadt sowie einer ausgewogenen Versorgungsstruktur maßgeblich steuern. Das Einzelhandelskonzept stellt auf der einen Seite eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben dar, auf der anderen Seite kann es die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit für die betroffenen Akteure, insbesondere Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer schaffen.

Im Rahmen des Beurteilungs- und Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben sind klare Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept zu stellen. Es ist hervorzuheben, dass auf der Basis einer dezidierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse folgende Bausteine unabdingbare Bestandteile eines Einzelhandelskonzeptes darstellen<sup>6</sup> und daher auch wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt sind:

- die Beschreibung der potenziellen zentralen Versorgungsbereiche nach ihrer
  - exakten räumlichen Lage und Ausdehnung und
  - konkreten Versorgungsfunktion und
  - die Darstellung der möglichen Weiterentwicklungen

---

<sup>6</sup> vgl. dazu: Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, S. 239ff

- die Entwicklung eines räumlichen Zentrenmodells mit Darstellung der Hierarchie und entsprechenden Funktionszuweisung
- die Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen ohne umfassende Versorgungsfunktion (Sonderstandorte)
- die Ermittlung und der Vorschlag für eine ortstypische Sortimentsliste

Darüber hinaus ist aber vor allem auch ein Augenmerk auf die künftige Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen zu setzen. Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden daher Grundsätze (Leitlinien) zur Umsetzung des Konzeptes bzw. zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert.

#### **4.1 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 Versorgungsfunktionen 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 Betriebsgrößenordnungen). 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 Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc.. Die Entwicklung des Hauptzentrums (Alt-

stadt) 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 Focus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gesetzt 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 Einzelhandelssituation 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 entspricht. 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 Einzelhandelsbranche 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 sind.

### **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.

## **4.2 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 arbeitsteiliges, hierarchisches Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Als Grundgerüst dient dabei eine dreistufige Gliederung der Zentren. 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 Be-

deutung 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**

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

Das Einzelhandelsangebot des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Erfurts (rund 106.000 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**

Der Innenstadt nachgeordnet ist das Nebenzentrum Magdeburger Allee. Im Vergleich zur Innenstadt verfügt dieses über eine geringere regionale Ausstrahlung und einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Gegenüber den Nahversorgungszentren weist es jedoch einen deutlich höheren Einzelhandelsflächenbesatz und ein größeres Einzugsgebiet auf. Dieser Zentrentyp erfüllt auch 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.).

Häufig bestehen diese Nahversorgungszentren aus wenigen Einzelhandelsbetrieben, die sich im räumlichen Zusammenhang zu einem Magnetbetrieb, dessen Hauptangebotssegment im kurzfristigen Bedarfsbereich (z.B. Lebensmittelmarkt) liegt, angesiedelt haben. Nur einige wenige Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Bild eines Zentrums dieser Kategorie.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen für die Stadt Erfurt nachfolgende Zentrenhierarchie.

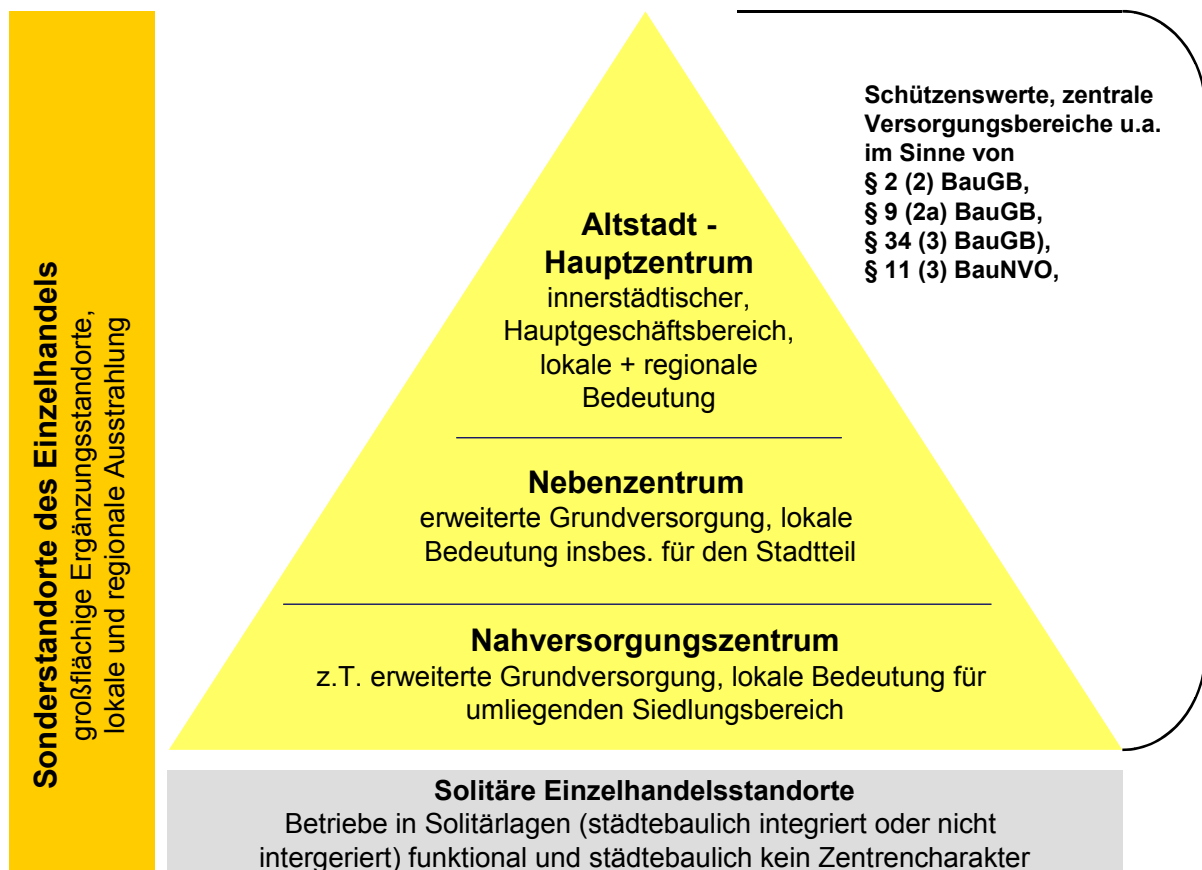
**Tabelle 6: Zukünftige Zentrenhierarchie der Stadt Erfurt**

Zentrentyp	Zentrum	Siedlungsstruktur
Hauptzentrum	Altstadt	Kernstadt
Nebenzentrum	Ilversgehofen, Magdeburger Allee	Kernstadt
Nahversorgungszentren	Berliner Platz, Wohngebietszentrum	Großwohnsiedlung Berliner Platz
	Center Kleiner Herrenberg	Großwohnsiedlung Herrenberg
	Melchendorfer Markt	Großwohnsiedlung Melchendorf
	Moskauer Platz, Wohngebietszentrum	Großwohnsiedlung Moskauer Platz
	Rieth, Wohngebietszentrum	Großwohnsiedlung Rieth
	Roter Berg, Wohngebietszentrum	Großwohnsiedlung Roter Berg
	Wiesenhügel, Wohngebietszentrum	Großwohnsiedlung Wiesenhügel

Fortsetzung Tabelle 6: Zukünftige Zentrenhierarchie der Stadt Erfurt

Zentrentyp	Zentrum	Siedlungsstruktur
	Andreasvorstadt, Bergstraße	Kernstadt
	Brühlervorstadt, Brühler Straße	Kernstadt
	Daberstedt, Häßlerstraße	Kernstadt
	Löbervorstadt, Geibelstraße	Kernstadt
	Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße	Kernstadt
	Krämpfervorstadt, Thälmannstraße	Kernstadt
	Krämpfervorstadt, Ringelberg	Kernstadt

Abbildung 5: Modell der Standortstruktur

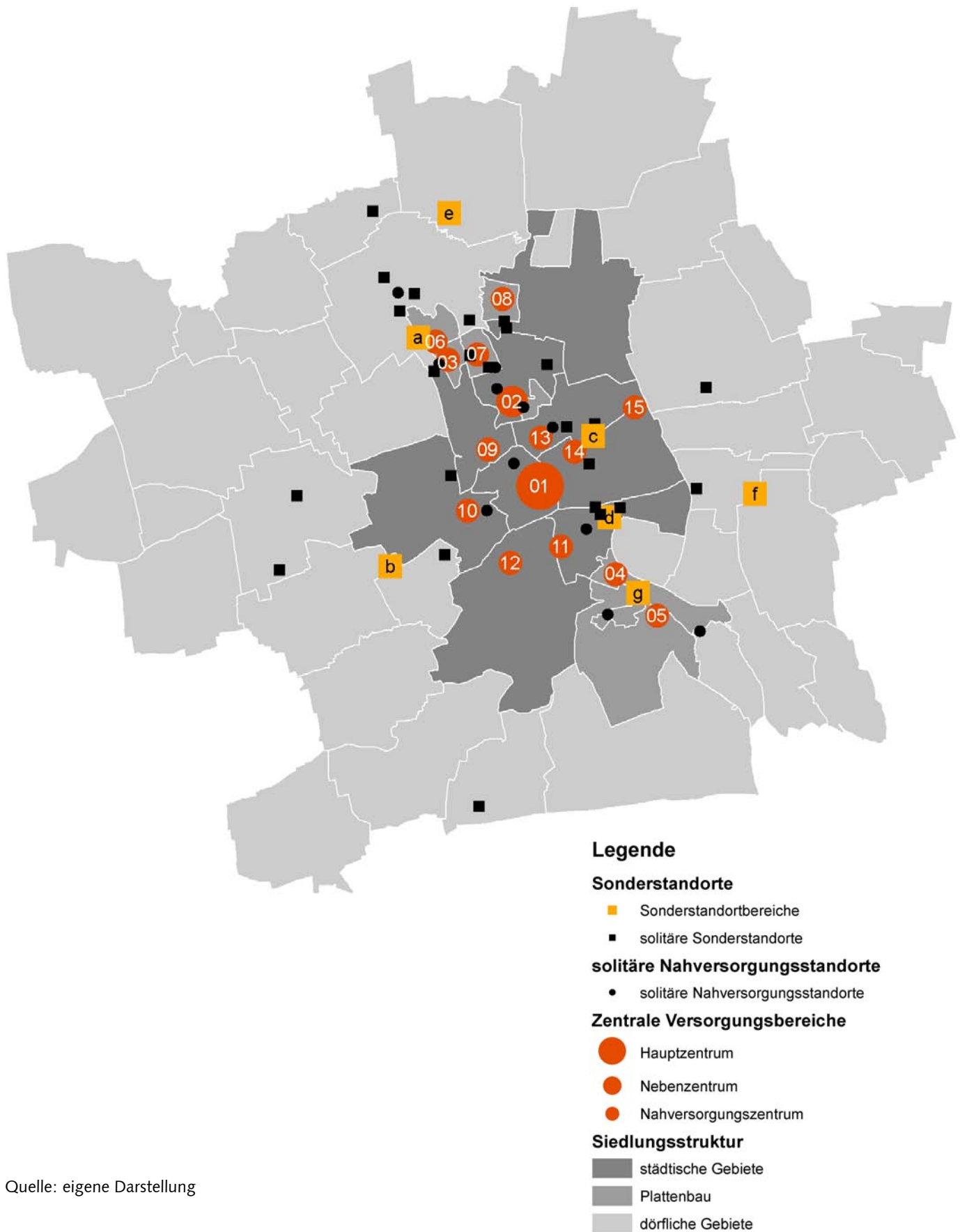


Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 5 zeigt schematisch, dass neben den schützenswerten, zentralen Versorgungsbereichen solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte wesentliche Bestandteile der Standortstruktur Erfurts darstellen.



Karte 1: Zukünftiges Standortprofil



Quelle: eigene Darstellung

<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b>	
01	Altstadt
02	Ilversgehofen, Magdeburger Allee
03	Berliner Platz, Wohngebietszentrum
04	Center Kleiner Herrenberg
05	Melchendorfer Markt
06	Moskauer Platz, Wohngebietszentrum
07	Rieth, Wohngebietszentrum
08	Roter Berg, Wohngebietszentrum
09	Andreasvorstadt, Nordhäuser Straße
10	Brühlervorstadt, Brühler Straße
11	Daberstedt, Häßlerstraße
12	Löbervorstadt, Geibelstraße
13	Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße
14	Krämpfervorstadt, Thälmannstraße
15	Krämpfervorstadt, Ringelberg
<b>Sonderstandortbereiche</b>	
a	Thüringenpark
b	Einkaufszentrum Gothaer Straße
c	Einkaufszentrum (Kaufland I) Leipziger Straße
d	TEC, OBI II, geplantes Fachmarktzentrum Weimarische Straße
e	Erfurter Straße, Globus I
f	Weimarische Straße, Globus II
g	Kaufland II, Kranichfelder Straße

### 4.3 Zentrale Versorgungsbereiche

---

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung und Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind. Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte fallen nicht unter diesen Schutzstatus im Sinne der Gesetzgebung.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Dabei ist die **Abgrenzung** der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien vorzunehmen. Dazu zählen:

#### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

#### Städtebauliche Kriterien

- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

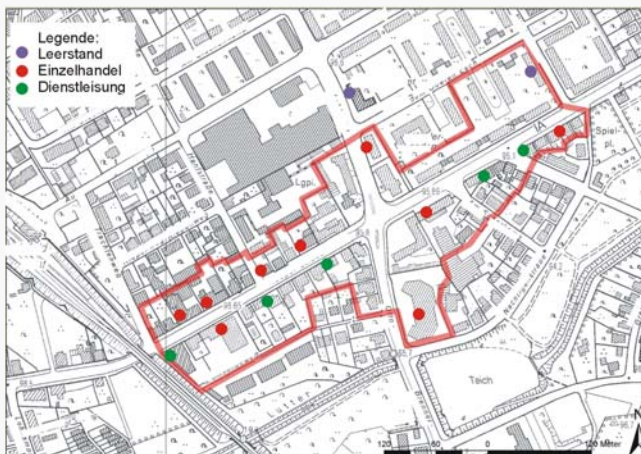
### **Exkurs: Methode zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Die räumliche Abgrenzung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune geschieht unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien in drei Arbeitsschritten. Diese werden anhand eines fiktiven Beispiels (nicht aus dem Erfurter Stadtgebiet) erläutert.

#### **1. Arbeitsschritt**

Auf Grundlage der Bestandssituation wird anhand der oben dargestellten funktionalen und städtebaulichen Kriterien eine Abgrenzung vorgenommen. Das in Karte 2 dargestellte Beispiel gibt eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung wider.

**Karte 2: Beispiel 1. Arbeitsschritt (Orientierung am Bestand)**

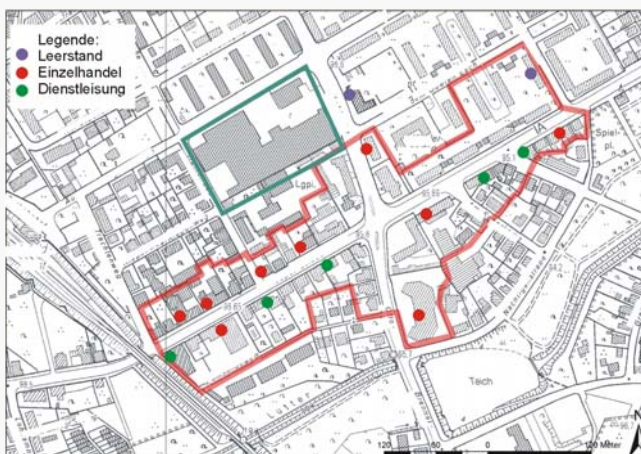


Quelle: eigene Darstellung

#### **2. Arbeitsschritt**

Aufgrund der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung sind bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen. Im Beispiel in der Karte 3 ist neben der auf dem Bestand beruhenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine angrenzende Potenzialfläche dargestellt. Auf dieser Fläche ist eine künftige Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne der funktionalen Ausrichtung des zentralen Versorgungsbereiches möglich.

**Karte 3: Beispiel 2. Arbeitsschritt (Entwicklungsperspektiven und Bestand)**

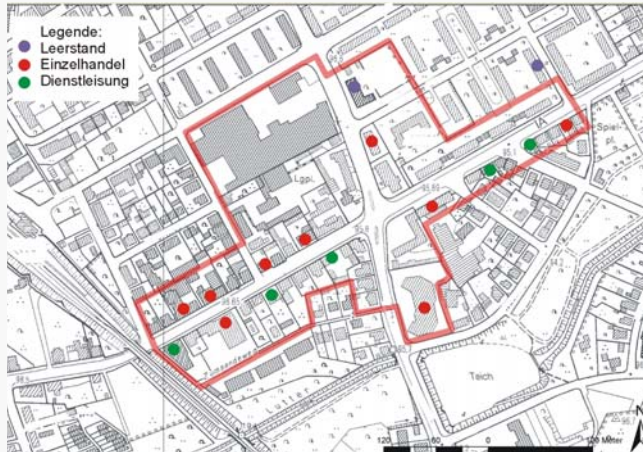


Quelle: eigene Darstellung

### 3. Arbeitsschritt

Unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven ergibt sich die folgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in dem gewählten Beispiel. Dabei wurde im Einzelnen von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen. Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend. Das vorliegende Beispiel beschreibt dabei eine nicht vernetzte Struktur. Durch die Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

**Karte 4: Beispiel 3. Arbeitsschritt (künftiger zentraler Versorgungsbereich)**



Quelle: eigene Darstellung

Die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt Erfurt werden mit ihren Ausstattungsmerkmalen, Abgrenzungs- und Handlungsempfehlungen in der folgenden Reihenfolge dargestellt (vgl. dazu Kapitel 4.3.1 bis 4.3.15).

**Tabelle 7: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt**

Nr.	Bezeichnung
01	Altstadt
02	Ilversgehofen, Magdeburger Allee
03	Berliner Platz, Wohngebietszentrum
04	Center Kleiner Herrenberg
05	Melchendorfer Markt
06	Moskauer Platz, Wohngebietszentrum
07	Rieth, Wohngebietszentrum
08	Roter Berg, Wohngebietszentrum
09	Andreasvorstadt, Nordhäuser Straße
10	Brühlervorstadt, Brühler Straße
11	Daberstedt, Häßlerstraße
12	Löbervorstadt, Geibelstraße
13	Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße
14	Krämpervorstadt, Thälmannstraße
15	Krämpfervorstadt, Ringelberg

### 4.3.1 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 16.870 (31.12.2008)</li> <li>▪ Stadtgebiet Erfurt 199.416 (31.12.2008)</li> <li>▪ näheres Einzugsgebiet (benachbarte Landkreise) rund 440.000 Einwohner</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 106.000 m<sup>2</sup> ( ca. 22 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche )</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Stadtteil Altstadt: 0,64 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 10.800 m<sup>2</sup></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 (19.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Textilkaufhäuser wie C+A (5.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Breuninger (7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) 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> </ul>

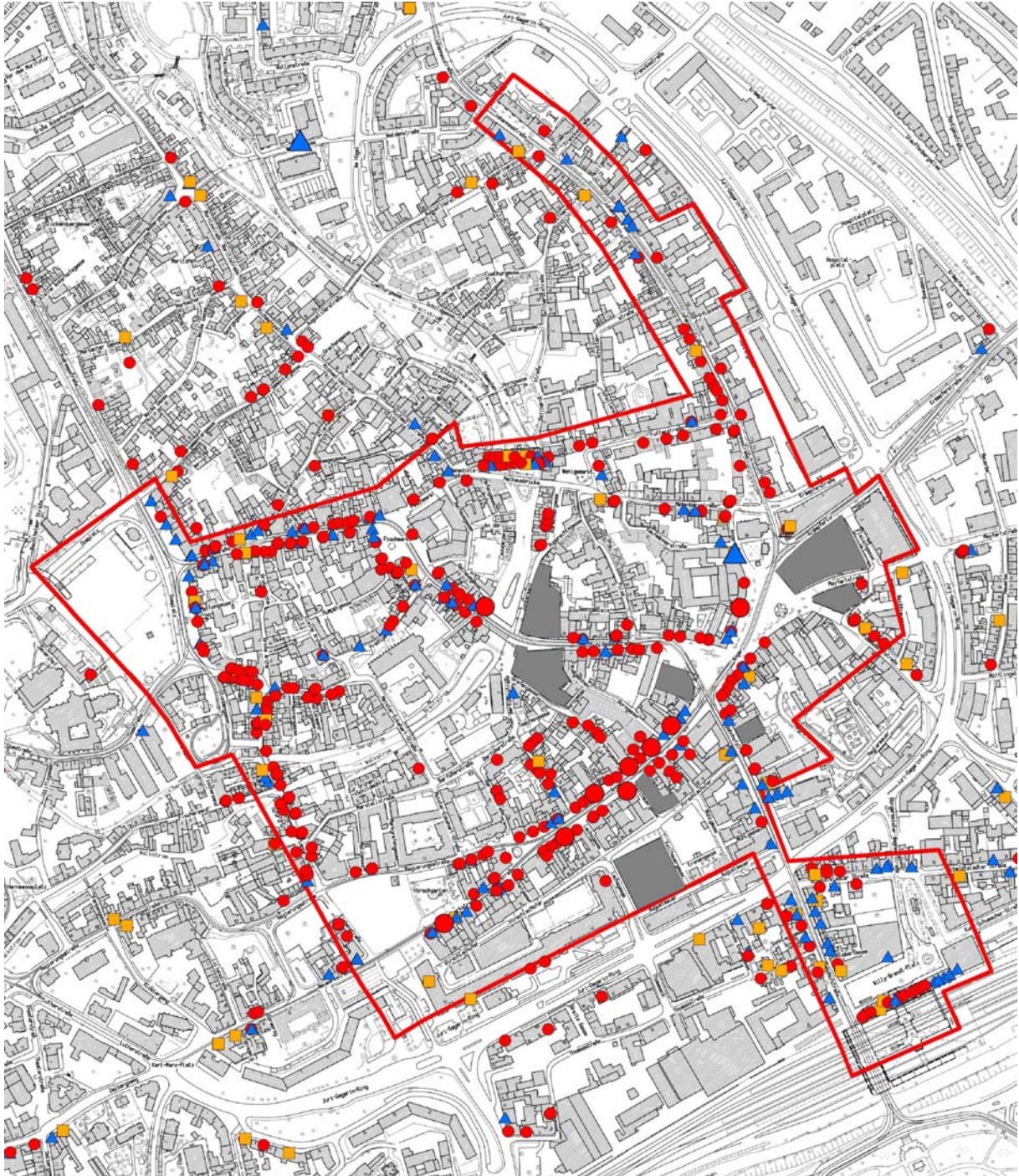
**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01) (Fortsetzung)**

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 Umsteigepunkte am Hauptbahnhof und am Anger</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Erfurter Innenstadt zerfällt heute in Teilbereiche, die sich nicht zuletzt auch auf die historischen Stadtstrukturen zurückführen lassen.</li> <li>▪ anspruchsvolle, städtisch wirkende Bebauung</li> <li>▪ zwischen Domplatz und Krämerbrücke überwiegen kleinteilige Strukturen</li> <li>▪ Magnetbetriebe sind städtebaulich integriert</li> <li>▪ Die wesentlichen Pole (markiert durch großflächige Anbieter) und durch eine entsprechende Passantenfrequenz stellen der Standort Breuninger / C+A (Schlösserstraße) 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>



Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01) (Fortsetzung)

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (01) (Fortsetzung)****Entwicklungsziele /  
Handlungsempfehlungen**

Mit dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich wird der Landeshauptstadt Erfurt ein Planungsinstrument an die Hand gegeben, das auf der einen Seite den funktionalen Zusammenhalt des innerstädtischen Geschäftszentrums unterstreicht und fördert, auf der anderen Seite aber auch genügend Spielraum für zukünftige Entwicklungen lässt.

**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 auch in Teilen eine Nahversorgungsfunktion. Mit dem Ziel einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind künftige zentrenrelevante Entwicklungen auf den abgegrenzten Bereich zu konzentrieren.

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 ab 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. dazu auch Kapitel 3.2) einer dezidierten politischen und fachlichen Bewertung unterzogen 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 einbringen 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.

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

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>7</sup> Ilversgehofen</li> <li>▪ Kernstadt</li> <li>▪ nördlich der Altstadt</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1,6 km nördlich der Altstadt</li> <li>▪ jeweils ca. 1 km bis zu den zentralen Versorgungsbereichen Johannesvorstadt, Andreasvorstadt bzw. bis zur Altstadt</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ilversgehofen: 10.654 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 8.800 m<sup>2</sup> (ca. 1,8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ilversgehofen: 0,51 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 5.400 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vornehmlich kleinteilige Struktur mit größeren Lebensmittelmärkten</li> <li>▪ ergänzende Nutzungen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie)</li> <li>▪ Grundversorgung: Betriebsformenmix mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten (Lebensmittelvollsortimenter und -discounter) ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandel</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkte: Lebensmittel; Bekleidung, 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 Stellplatzanlagen an den Magnetbetrieben</li> <li>▪ Stadtbahn- und Busanbindung</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ langgestreckte bandartige Struktur, orientiert am Straßenverlauf</li> <li>▪ kleinteilige Strukturen</li> <li>▪ gründerzeitliche Bebauung</li> </ul>

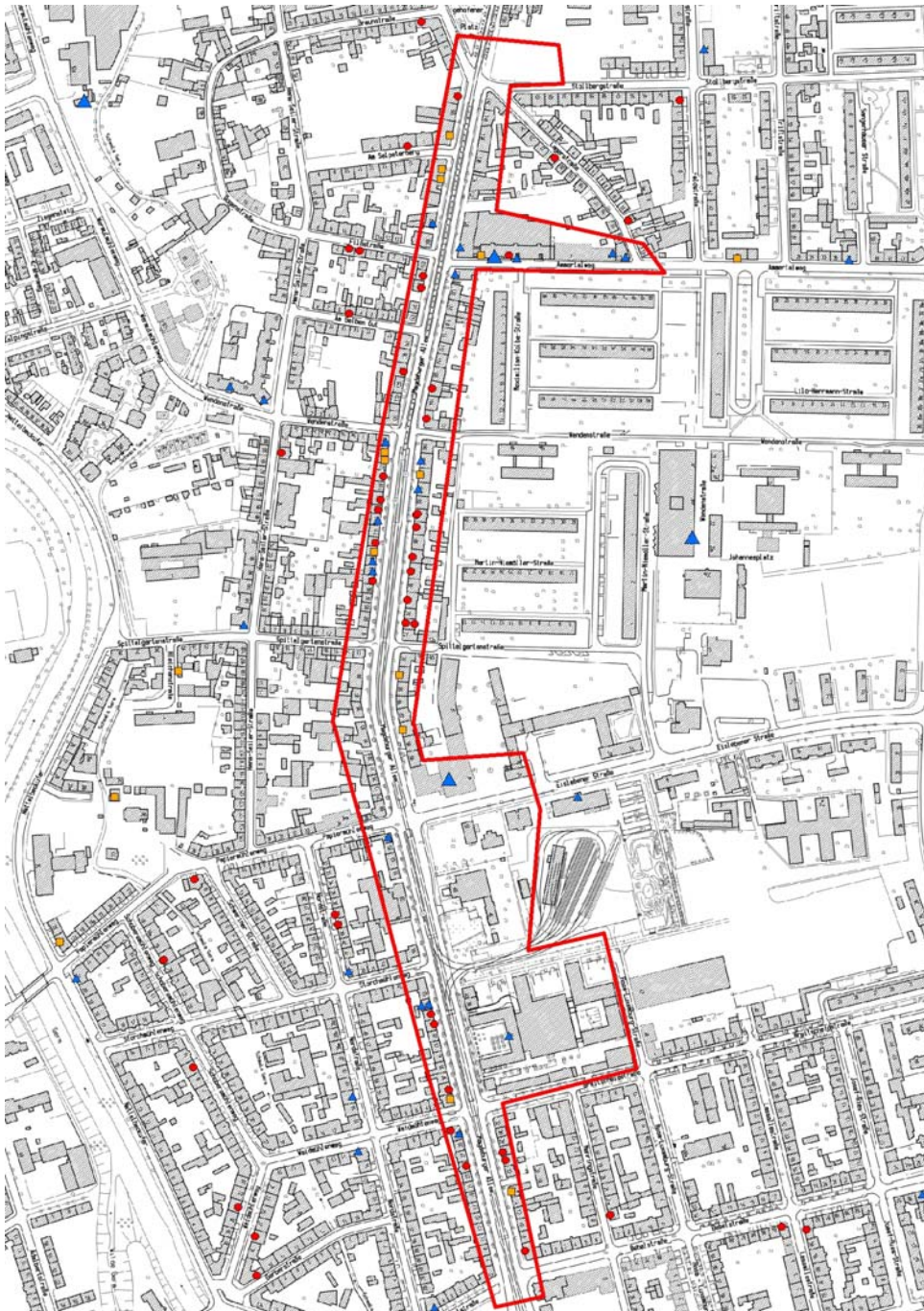
<sup>7</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

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

Versorgungsfunktion

- bezogen auf den Stadtteil Ilversgehofen und darüber hinaus, insbesondere auch für Johannesplatz (besitzt keine eigene Grundversorgung)

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

**Entwicklungsziele /  
Handlungsempfehlungen**

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um ein „Ausfransen“ der Strukturen insbesondere an den Endpunkten zu verhindern sind künftige Entwicklungen unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu lenken (vgl. dazu Kapitel 4.3)

### 4.3.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz, Wohngebietszentrum (03)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>8</sup> Berliner Platz</li> <li>▪ Großwohnsiedlung</li> <li>▪ nördliches Stadtgebiet, südlich der Großwohnsiedlung Moskauer Platz</li> </ul>
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: 5.861 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 2.200 m<sup>2</sup> (ca. 0,4% an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berliner Platz: 0,26 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 1.500 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittelvollsortimenter prägt das Wohngebietszentrum</li> <li>▪ ergänzende Nutzungen (u.a. Drogeriewaren)</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkte: Lebensmittel</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, ohne eigene Parkplätze</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kompakte Struktur innerhalb des Wohngebietszentrums</li> <li>▪ schlechter städtebauliche Zustand, aufwertungsbedürftig</li> </ul>

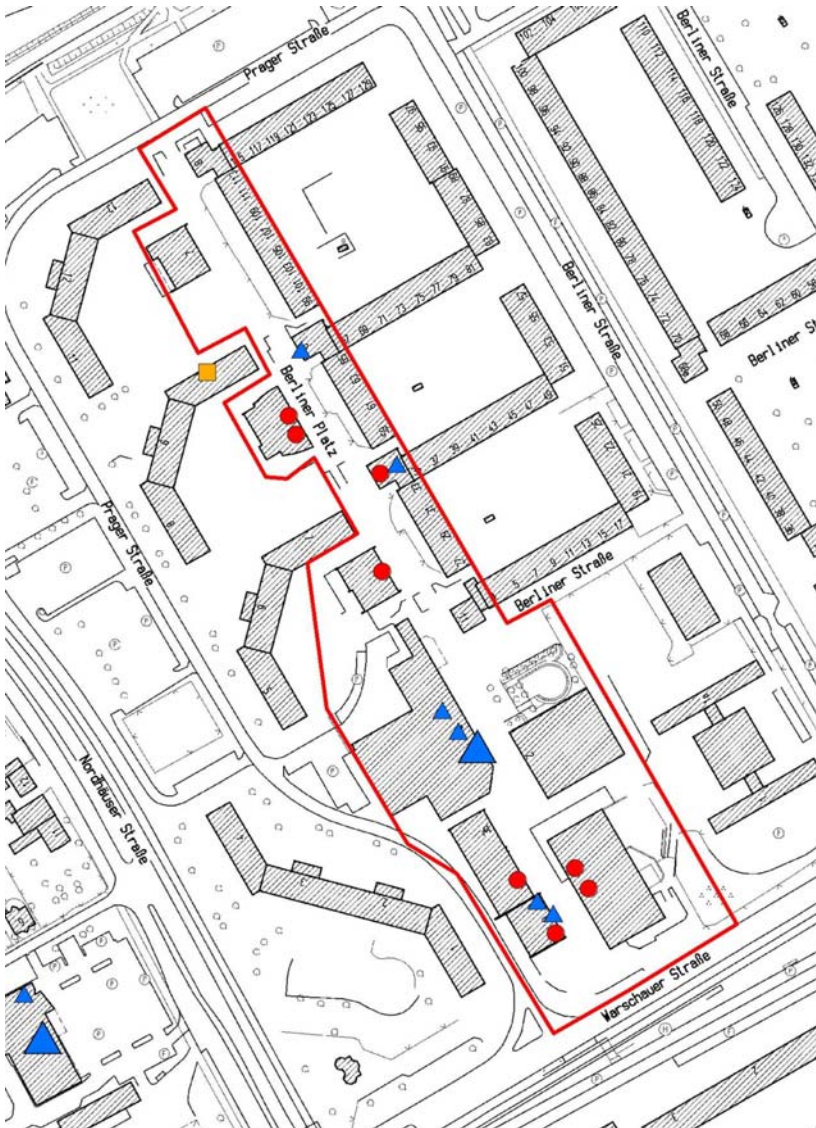
<sup>8</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet

## Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz, Wohngebietszentrum (03) (Fortsetzung)

Versorgungsfunktion

- Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Sicherung und Stärkung der Funktion des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3)  
städtebauliche Aufwertung der Gebäude und des öffentlichen Raumes

#### 4.3.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Center Kleiner Herrenberg (04)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>9</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: 7.977 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 2.700 m<sup>2</sup> (ca. 0,6 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herrenberg: 0,83 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 6.600 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sortimentsschwerpunkte: Lebensmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel</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>

<sup>9</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet



### Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Center Kleiner Herrenberg (04) (Fortsetzung)

Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kompakte Struktur innerhalb des Wohngebietszentrums</li> <li>▪ Center stellt modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsbaustein dar</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich, insbesondere des westlichen Stadtteils</li> </ul>

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Kleines Herrenberg Center



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf seine Funktion als Nahversorgungszentrum unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3)

#### 4.3.5 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt (05)

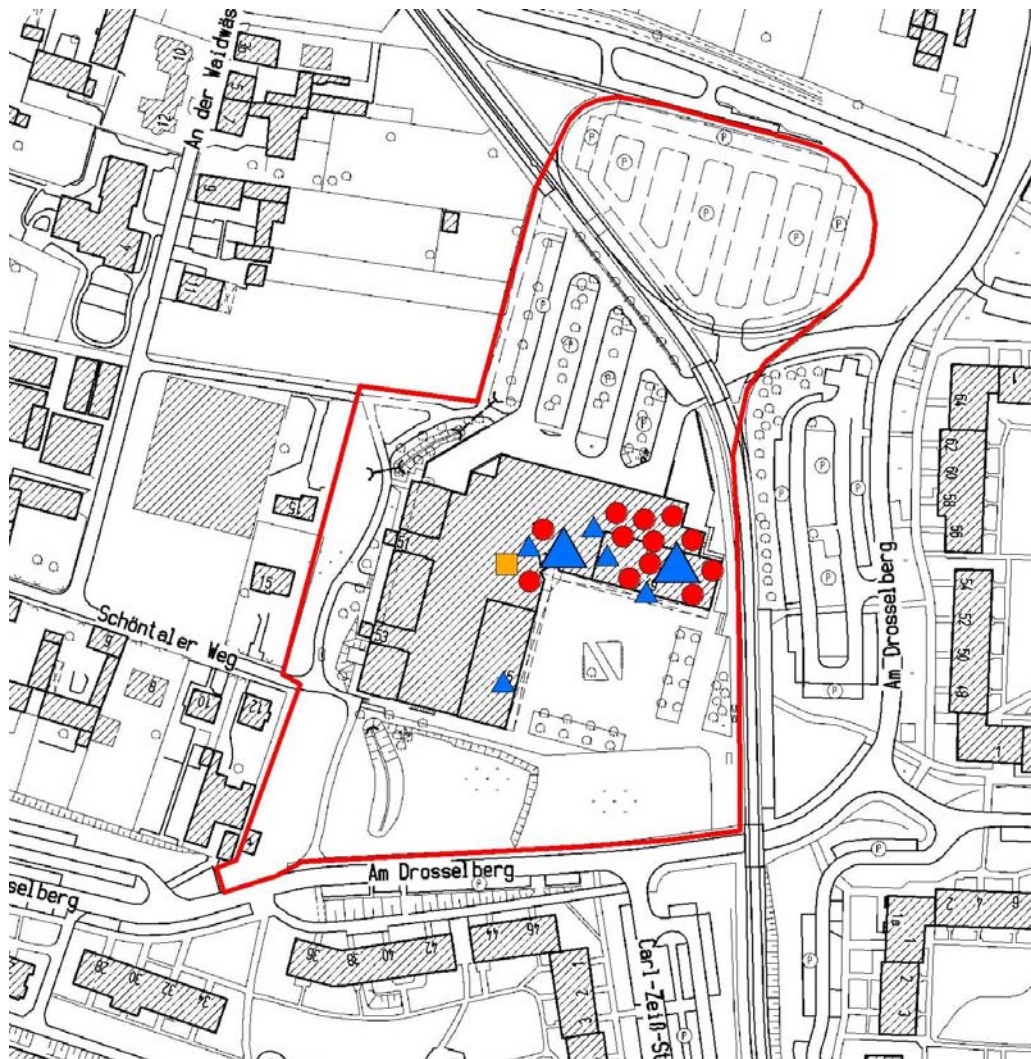
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>10</sup> Melchendorf</li> <li>▪ Siedlungsbereiche Buchenberg und Drosselberg (Großwohnsiedlung)</li> <li>▪ südliches Stadtgebiet</li> <li>▪ Stadtteil Melchendorf schließt den Stadtteil Wiesenhügel ein; im Norden grenzt der Stadtteil Herrenberg 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 Herrenberg ca. 1,3 km</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Melchendorf: 10.304 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 5.700 m<sup>2</sup> ( ca. 1,2% an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Melchendorf: 0,29 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 3.000 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Melchendorfer Markt stellt attraktives und modernes Nahversorgungszentrum dar</li> <li>▪ strukturprägende Lebensmittelanbieter sind ein Supermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkte: Lebensmittel, 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>

<sup>10</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt (05) (Fortsetzung)**

Versorgungsfunktion

- Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich

**Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt**

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang , auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

**Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen**

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 (vgl. dazu Kapitel 4.3) sowie insbesondere der grundversorgungsrelevanten Struktur, im Rahmen des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, wird empfohlen.

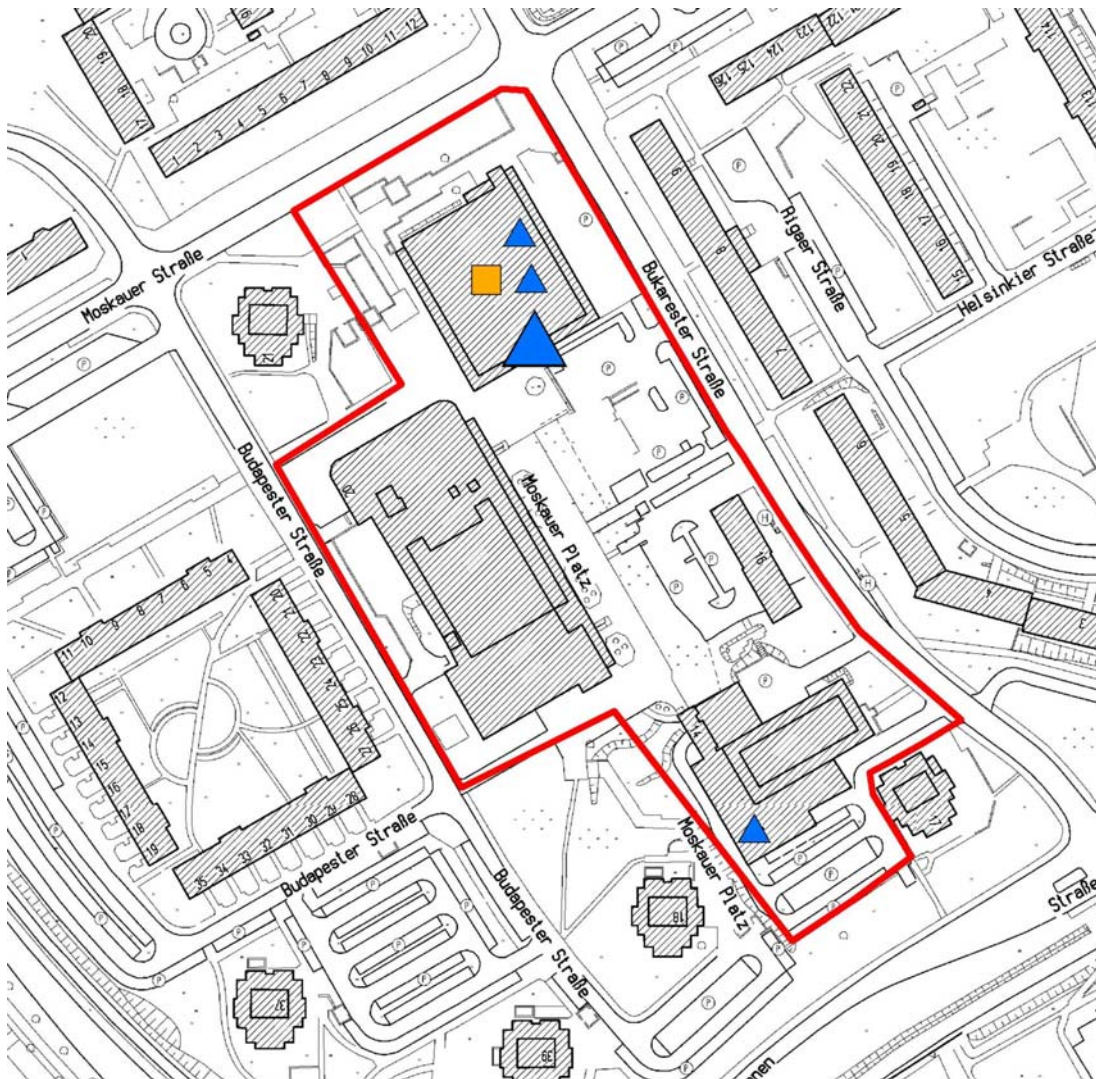
#### 4.3.6 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz, Wohngebietszentrum (06)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>11</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 Thüringenparkes</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: 7.785 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 2.000 m<sup>2</sup> (ca. 0,4 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moskauer Platz: 0,26 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 2.000 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittelvollsortimenter prägt das Wohngebietszentrum</li> <li>▪ geringer Anteil an ergänzenden Nutzungen (Ärztehaus)</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>▪ schlechter städtebaulicher Zustand</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>

<sup>11</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz, Wohngebietszentrum (06) (Fortsetzung)

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Sicherung und insbesondere Stärkung der Funktion des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3).

Städtebauliche Aufwertung der Gebäude und des öffentlichen Raumes

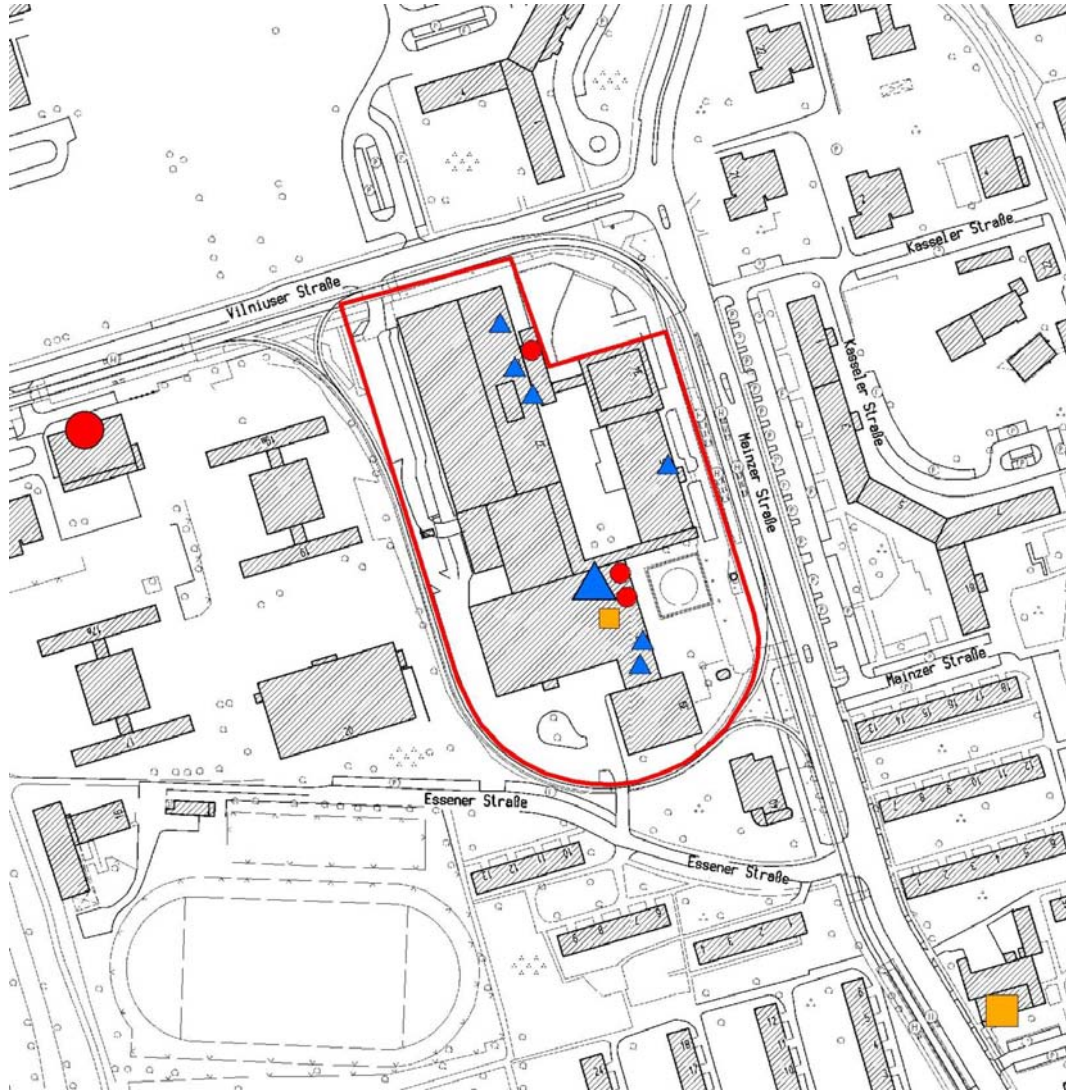
**4.3.7 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Rieth (07)**

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>12</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: 5.789 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 6.600 m<sup>2</sup> (ca. 1,3 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rieth: 0,7 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 4.040 m<sup>2</sup></li> </ul>
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: Lebensmittel; 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>

<sup>12</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet

## Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Rieth (07) (Fortsetzung)

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Rieth



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Sicherung des Wohngebietszentrums mit seiner auf die Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3)

#### 4.3.8 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg, Wohngebietszentrum (08)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>13</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: 5.648 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 3.300 m<sup>2</sup> (ca. 0,7 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Roter Berg: 0,2 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 930 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einkaufszentrum</li> <li>▪ Ergänzende Nutzungen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Praxen)</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkte: Lebensmittel; Gesundheit- und Körperpflege, Bekleidung</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>

<sup>13</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet



## Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg, Wohngebietszentrum (08) (Fortsetzung)

Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Ziel sollte der Erhalt des Wohngebietszentrums mit seiner auf die Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion sein. Damit sind künftige einzelhandelsrelevante Entwicklungen (im Sinne der Nahversorgung) unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3) auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

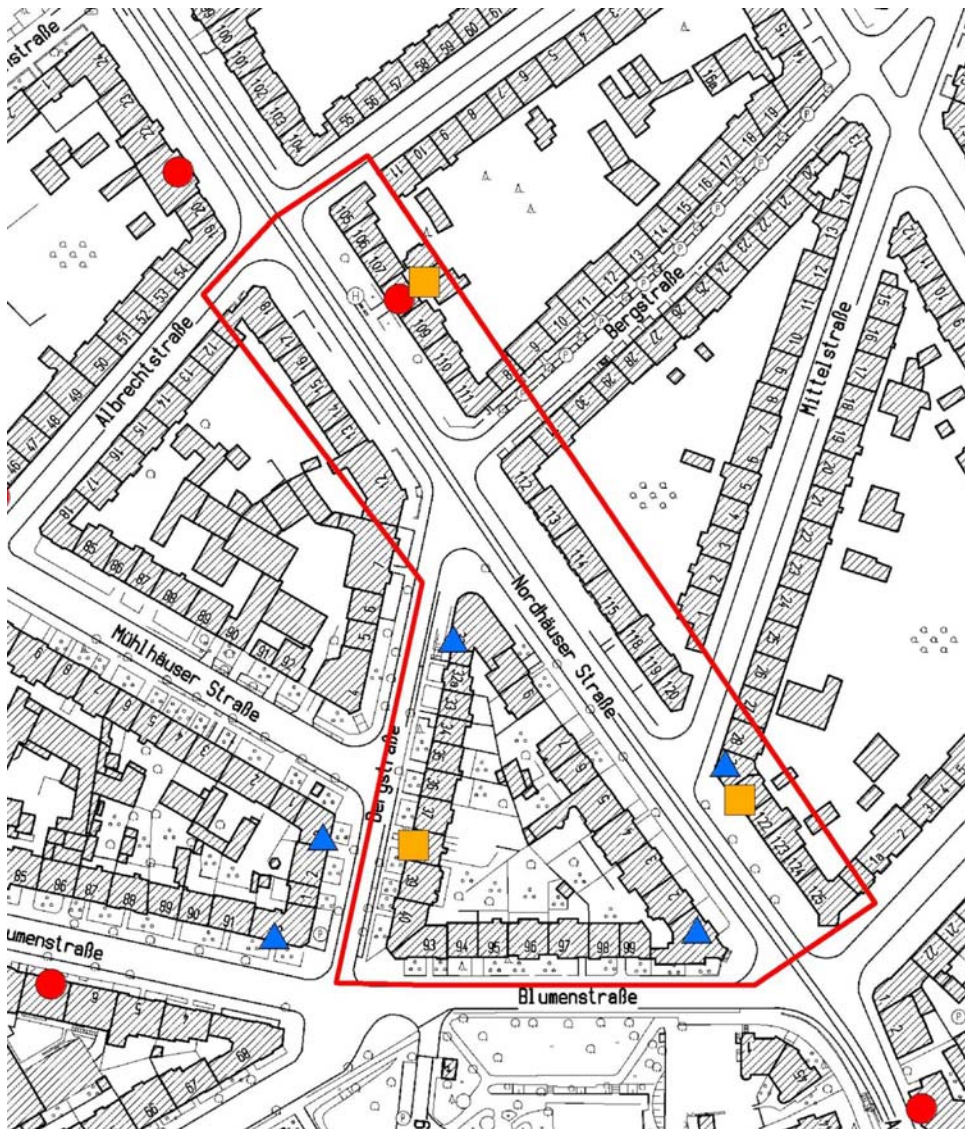
#### 4.3.9 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Andreasvorstadt, Nordhäuser Straße (09)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>14</sup> Andreasvorstadt</li> <li>▪ Kernstadt</li> <li>▪ unmittelbar nordwestlich der Altstadt gelegen</li> <li>▪ angrenzende Stadtteile im Westen Brühlervorstadt und Marbach, im Norden Berliner Platz im Osten Rieth und Ilversgehofen</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nähe zur Innenstadt und zum Thüringenpark prägen die Konkurrenzsituation</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Andreasvorstadt: 15.205 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1.000 m<sup>2</sup> (ca. 0,2 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Andreasvorstadt: 0,30 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 4.500 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzende einzelhandelsrelevante und einzelhandelsaffine Nutzungen</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkt: Lebensmittel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>▪ Stellplätze: straßenbegleitend</li> <li>▪ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinteilige Struktur</li> <li>▪ Bürohaus Bergstraße</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>

<sup>14</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Andreasvorstadt, Nordhäuser Straße (09) (Fortsetzung)

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Andreasvorstadt, Nordhäuser Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Der Kristallisationspunkt im Bereich Nordhäuser Straße / Bergstraße (Bürohaus) tritt im Rahmen der Versorgungsstruktur des Stadtteils besonders hervor und ist im Hinblick auf seine Nahversorgungsfunktion unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4,3) zu sichern.

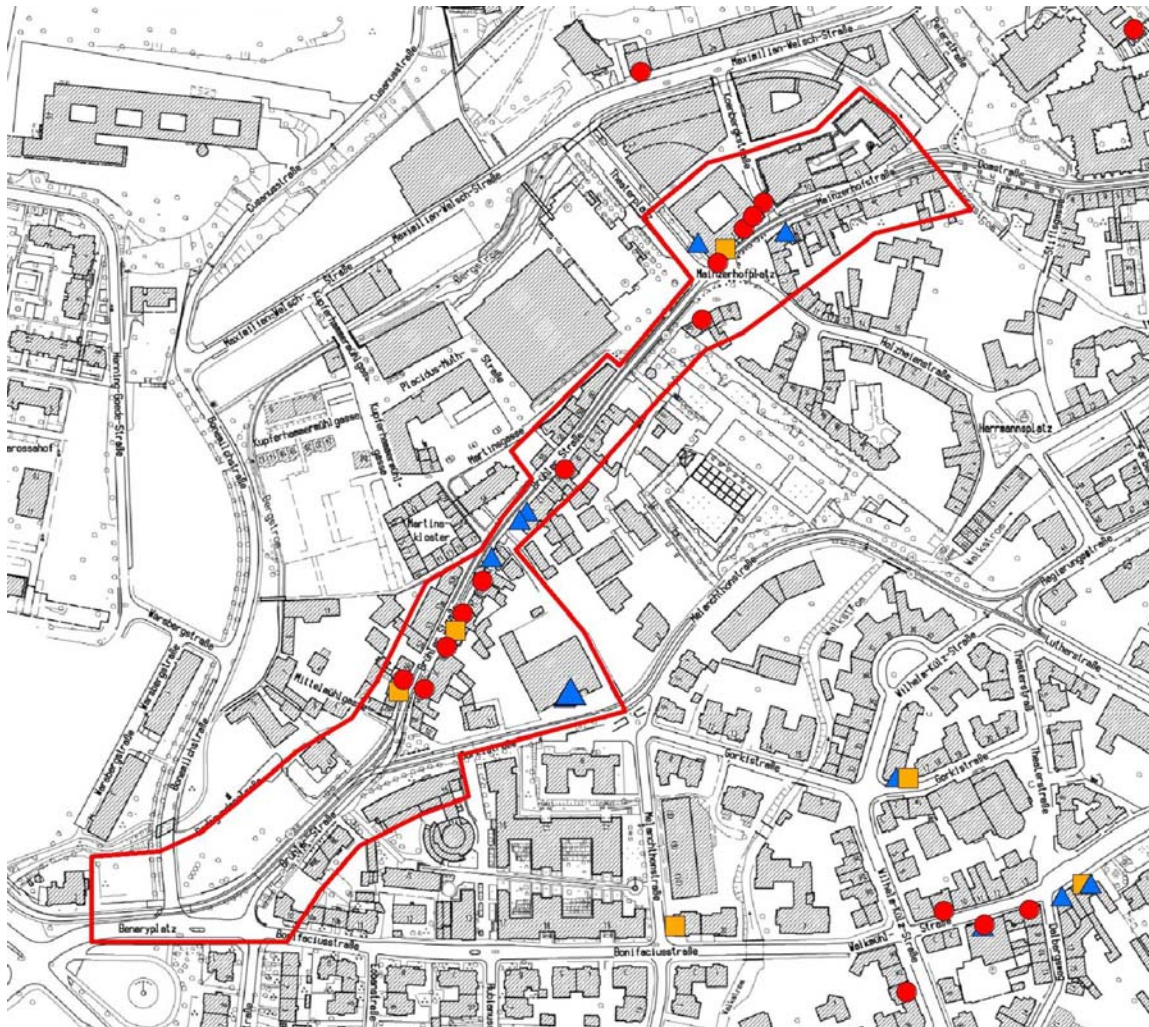
#### 4.3.10 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Brühlervorstadt, Brühler Straße (10)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>15</sup> Brühlervorstadt</li> <li>▪ Kernstadt</li> <li>▪ Unmittelbar südwestlich der Altstadt gelegen</li> <li>▪ Schwerpunkt des Wohnsiedlungsbereiches schließt sich westlich der Altstadt an</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unmittelbare Nähe zur Altstadt</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brühlervorstadt: 12.089 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 0,3 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brühlervorstadt: 0,17 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 2.100 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ein Supermarkt sowie ergänzende Anbieter</li> <li>▪ einzelhandelsrelevantes Zentrum weist geringe Dichte auf</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkte: Lebensmittel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>▪ Stellplätze: straßenbegleitend bzw. Parkplatz dem Lebensmittelsupermarkt zugeordnet</li> <li>▪ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ schwach ausgebildetes städtebauliches bzw. einzelhandelsrelevantes Zentrum</li> <li>▪ Vornehmlich kleinteilige Strukturen</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>

<sup>15</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Brühlervorstadt, Brühler Straße (10) (Fortsetzung)

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Brühlervorstadt, Brühler Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Im Stadtteil Brühlervorstadt ist ein unterdurchschnittliches grundversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot vorhanden. Die Grundversorgung wird durch einen Supermarkt und einzelne Fachgeschäfte, die vorrang entlang der Brühler Straße liegen, gewährleistet. Eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich der grundversorgungsrelevanten Ausstattung im Stadtteil bzw. seiner funktionalen Ausrichtung ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3) zu empfehlen.

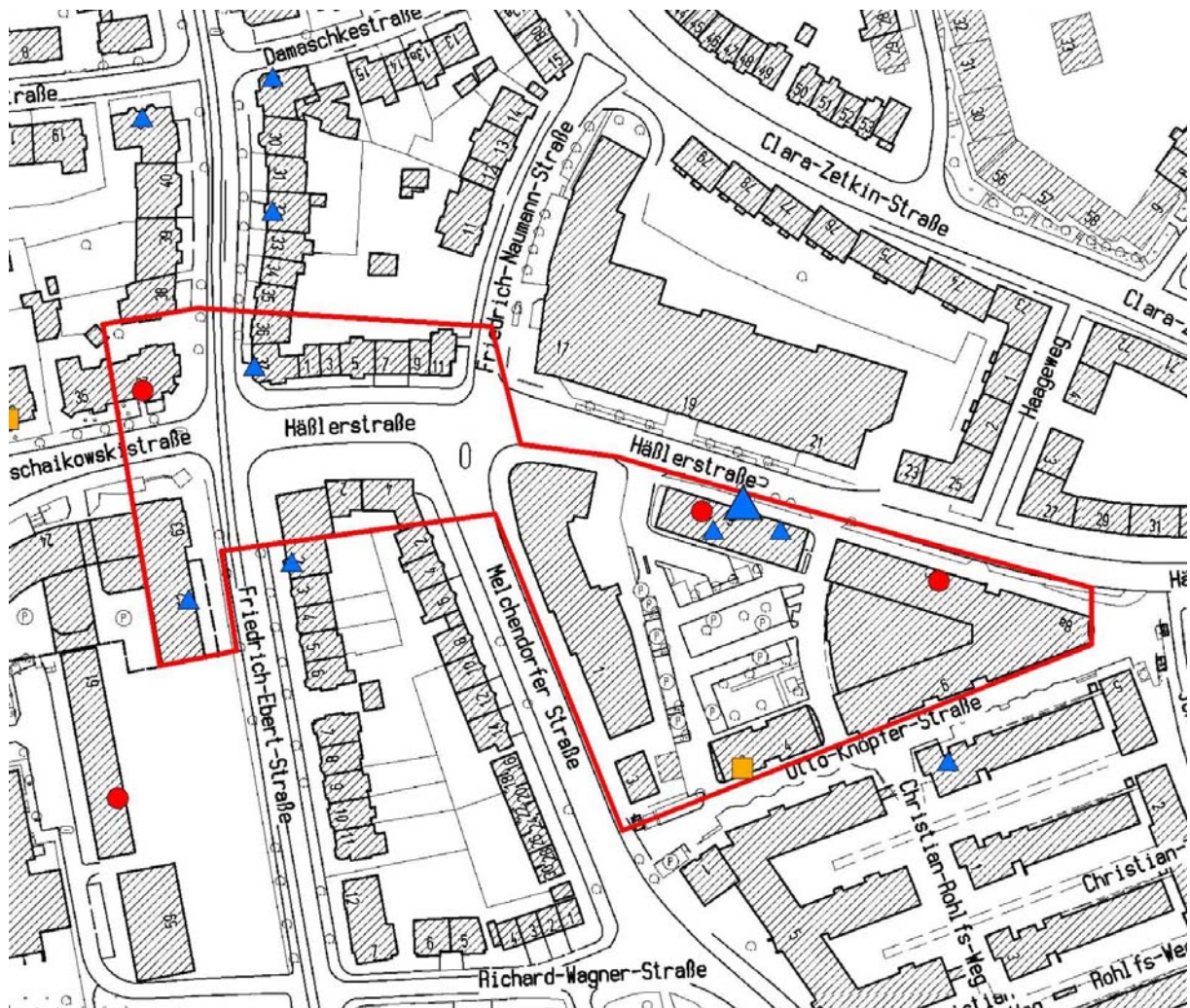
**4.3.11 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häßlerstraße (11)**

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>16</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. 1 km</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: 13.507 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 2.300 m<sup>2</sup> (ca. 0,5 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Daberstedt: 0,77 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 10.400 m<sup>2</sup></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: Lebensmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung</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>▪ Karree am Südpark stellt einen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Kristallisationspunkt dar</li> <li>▪ Lebensmittelmarkt ist in kleinteilige Strukturen eingebettet</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>

<sup>16</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häblerstraße (11) (Fortsetzung)

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häblerstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Mit einem Supermarkt und geringfügigem, ergänzendem Angebot aus dem Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung (Blumen, Zeitschriften) stellt sich am Standort ein zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort dar, der als zentraler Versorgungsbereich im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3) zu sichern ist.

**4.3.12 Standortprofil: Löbervorstadt, Geibelstraße (12)**

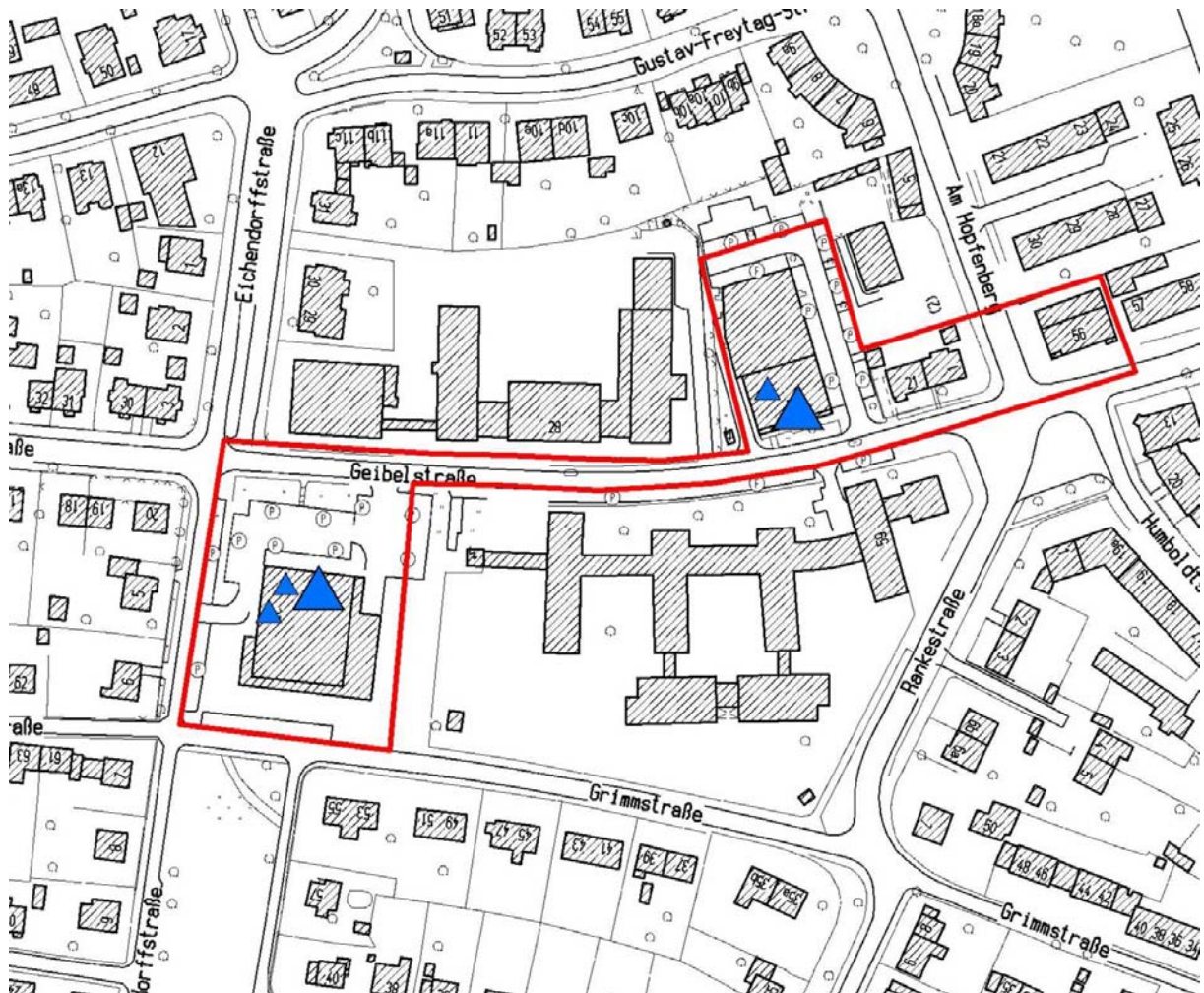
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>17</sup> Löbervorstadt</li> <li>▪ Kernstadt</li> <li>▪ südlich der Altstadt gelegener Stadtteil</li> <li>▪ Siedlungsbereich geht aus der Altstadt über in die Löbervorstadt</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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: 11.544 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 2.100 m<sup>2</sup> (0,4 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Löbervorstadt: 0,23 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 2.700 m<sup>2</sup></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 weniger unter städtebaulichen als viel mehr unter einzelhandelsrelevanten, funktionalen Gesichtspunkten ablesbar</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>

<sup>17</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.



## Standortprofil: Löbervorstadt, Geibelstraße (12) (Fortsetzung)

Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Löbervorstadt, Geibelstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Der Nahversorgungsstandort (mit zwei Lebensmittelmärkten) sollte im Hinblick auf die Nahversorgung im umliegenden Wohnsiedlungsbereich bzw. im Stadtteil unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3) gesichert werden.

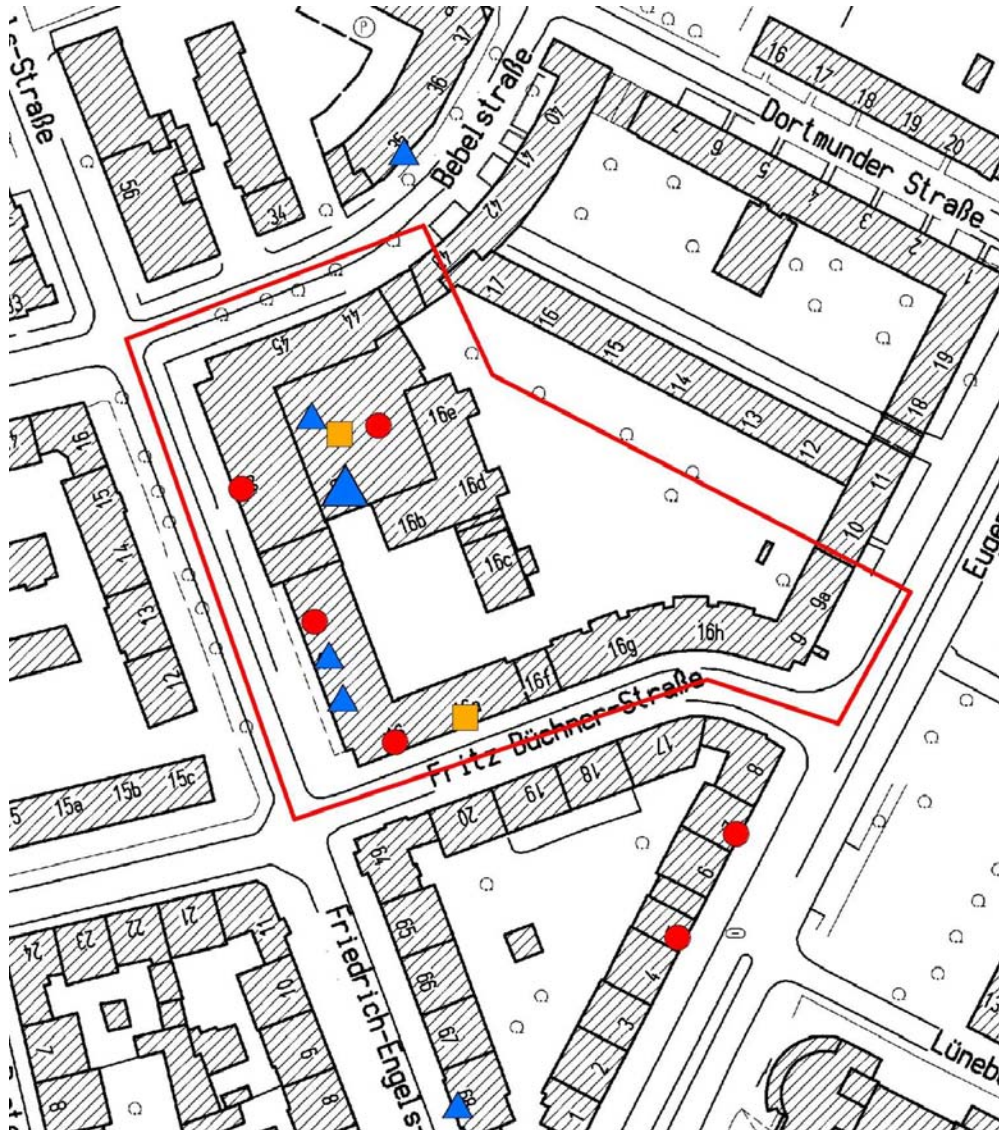
**4.3.13 Standortprofil: Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße (13)**

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>18</sup> Johannesvorstadt</li> <li>▪ Kernstadt</li> <li>▪ Nordöstlich der Altstadt gelegen</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1 km nordöstlich der Altstadt</li> <li>▪ bis zum zentralen Versorgungsbereich Krämpfervorstadt ca. 800 m und ca. 900 m bis zum zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Johannesvorstadt: 5.828 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 2.200 m<sup>2</sup> ( ca. 0,4 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Johannesvorstadt: 1,0 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 5.200 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steinplatzarkaden sowie Lebensmittelmärkte in Streulagen prägen die Einzelhandelsstruktur im Stadtteil</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkte: Lebensmittel, Gesundheit und Körperpflege, GPK/ Haushaltswaren/ Geschenkartikel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute fußläufige Erreichbarkeit der Steinplatzarkaden für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche</li> <li>▪ Stellplätze: straßenbegleitend bzw. z.T. den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet</li> <li>▪ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kompakte Struktur der Steinplatzarkaden</li> <li>▪ moderner Einzelhandelsbaustein</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>

<sup>18</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## Standortprofil: Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße (13) (Fortsetzung)

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

Neben diversen Einzelstandorten stellen die Steinplatzarkaden ein städtebauliches sowie einzelhandelsrelevantes Zentrum im Stadtteil dar. Der hier angesiedelte Nahversorgungsstandort mit einem Supermarkt und ergänzendem Angebot aus dem nahversorgungsrelevanten Bereich (Apotheke, Drogerie, Zeitschriften, Blumen etc.) ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3) zu sichern.

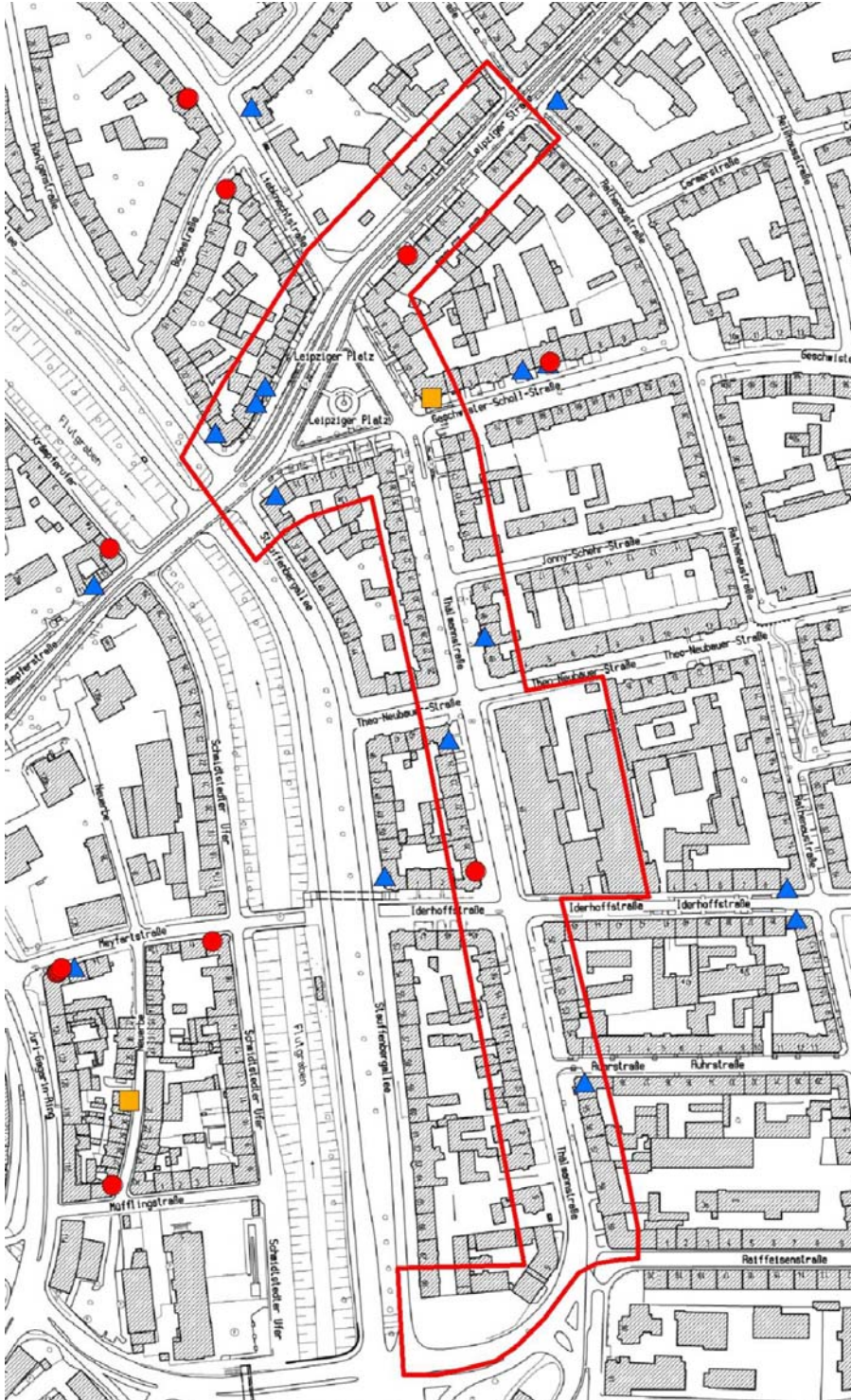
**4.3.14 Standortprofil: Krämpfervorstadt, Thälmannstraße (14)**

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>19</sup> Krämpfervorstadt</li> <li>▪ Kernstadt</li> <li>▪ nordöstlich der Altstadt</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unmittelbare Nähe zur Altstadt</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Krämpfervorstadt: 14.669 Einwohner (31.12.2007)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 710 m<sup>2</sup> (0,1 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Krämpfervorstadt: 0,31 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 4.600 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandelsstruktur stellt sich kleinteilig und nur mit einer geringen Dichte dar</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkt: Lebensmittel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.T. gute fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>▪ Stellplätze: straßenbegleitend</li> <li>▪ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend, kleinteilige städtebauliche Strukturen</li> <li>▪ Potenzialfläche im Bereich der ehemaligen Malzfabrik gegeben</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>

<sup>19</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

Standortprofil: Krämpfervorstadt, Thälmannstraße (14) (Fortsetzung)

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Krämpfervorstadt, Thälmannstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

**Entwicklungsziele /  
Handlungsempfehlungen**

In der Krämpfervorstadt wird die Einzelhandelsstruktur in erster Linie durch Streulagen bestimmt. Im Bereich der Thälmannstraße sind zwischen dem Leipziger Platz und Raiffeisenstraße, in z.T. geringer Dichte, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden, die das Ablesen eines zentralen Bereiches zulassen. Für einen die Funktion dieses Bereiches prägenden Lebensmittelmarkt bestehen konkrete Plan-/Bauabsichten (im Bereich Thälmannstraße / Raiffeisenstraße). Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3) stellt die Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereiches einen wichtigen Baustein zur Sicherung der Nahversorgung in der Krämpfervorstadt dar. Künftige Entwicklungen sollten gezielt zur Sicherung und Stärkung der Funktion dieses Bereiches beitragen.

**4.3.15 Standortprofil: Krämpfervorstadt, Ringelberg (15)**

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil<sup>20</sup> Krämpfervorstadt</li> <li>▪ Kernstadt</li> <li>▪ nordöstlich der Altstadt</li> </ul>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 2,5 km nordöstlich der Altstadt</li> </ul>
Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Krämpfervorstadt: 14.669 Einwohner (31.12.2008)</li> </ul>
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.500 m<sup>2</sup> (0,3 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Krämpfervorstadt: 0,31 m<sup>2</sup>/ Einwohner bzw. 4.600 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ einfache funktionale Ausstattung</li> <li>▪ Sortimentsschwerpunkt: Lebensmittel</li> </ul>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.T. eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>▪ autokundenorientiert</li> <li>▪ Stellplätze: P+R Parkplatz</li> <li>▪ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehr gegeben</li> </ul>
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ funktionale Gestaltung</li> <li>▪ ergänzende Nutzungen fehlen</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereich</li> </ul>

<sup>20</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## Standortprofil: Krämpfervorstadt, Ringelberg (15) (Fortsetzung)

Karte 19: Zentraler Versorgungsbereich Krämpfervorstadt, Leipziger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK (Legende siehe Anhang, auf eine Darstellung des Dienstleistungsbesatzes wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit der Karte verzichtet)

### Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

In der Krämpfervorstadt wird die Einzelhandelsstruktur in erster Linie durch Streulagen bestimmt. Im östlichen Bereich stellt dieser Standortbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherung der Nahversorgung dar.

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. dazu Kapitel 4.3) ist er künftig in seiner Nahversorgungsfunktion für die Ringelbergsiedlung zu sichern.



#### 4.4 Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Erfurt

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Erfurter Stadtteilen ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Landeshauptstadt Erfurt und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Erfurt städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Erfurt lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

##### **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen:**

Durch die restriktive Formulierung der Standortanforderungen an strukturprägende Lebensmittelmärkte (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) bietet sich auch Anbietern mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit und damit nicht zuletzt auch Kleinflächenkonzepten in kleineren (unterversorgten) Siedlungsbereichen eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Um Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umsetzen zu können, müssen sie bestimmte Kriterien erfüllen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

##### **Erreichbarkeit verbessern:**

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

##### **Märkte unterstützen:**

Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten. Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

**Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung:**

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für jene Haushalte, die nicht über ein Kfz verfügen können, schwieriger. Ziel der Stadt Erfurt ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte, insbesondere in den dörflichen Gebieten stützt. Die vorhandene Nahversorgungsstruktur weist in Teilbereichen Defizite auf (vgl. dazu Kapitel 2). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dient der Umsetzung dieses Ziels.

Eine besondere Rolle spielen daneben sicherlich auch Grundversorgungsstandorte in jenen Siedlungsbereichen, die über eine vergleichsweise geringe Mantelbevölkerung verfügen, so dass die Ansiedlung strukturprägender bzw. durch das Bauplanungsrecht steuerbare Märkte nicht gegeben ist, wie beispielsweise in den dörflichen Siedlungsbereichen im Erfurter Stadtgebiet. Um hier eine qualitative Aufwertung der Versorgungssituation zu erlangen besteht die Möglichkeit auf alternative Betreiberkonzepte, wie z.B. Marktbusse, Kleinflächenkonzepte o.ä. zurückzugreifen. Auf die Entwicklung einer entsprechenden Versorgung hat eine Kommune jedoch nur einen begrenzten Einfluss, den sie durch Informationsverbreitung sowie eventuell auch Förderung geltend machen kann. Schließlich ist es dabei wichtig für einen geeigneten Standort die richtige Strategie zu entwickeln und darüber hinaus aber eine planvolle und stringente Ansiedlungspolitik innerhalb des gesamten Stadtgebietes zu verfolgen, die auf den Zielen des Einzelhandelskonzeptes beruhen.

---

**4.5 Sonderstandorte**

---

Sonderstandorte erfüllen nicht die Kriterien von zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 4.3). 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).

Es sind folgende Typen der Sonderstandorte im Rahmen der Erfurter Einzelhandelsstruktur zu unterscheiden:

- Einzelstandorte des großflächigen Einzelhandels mit (nahversorgungsrelevanten), zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, z.B. Roller.
- Standortgemeinschaften mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m<sup>2</sup> mit (nahversorgungsrelevanten), zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

### 4.5.1 Standortgemeinschaften

---

Ein besonderer Fokus der Betrachtung wird auf die Standortgemeinschaften gelegt, die außerhalb von Zentren liegen und eine Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Für das Erfurter Stadtgebiet sind folgende Standortgemeinschaften besonders herausstellen:

- a. Thüringenpark (Kauf-Markt)
- b. Einkaufszentrum Gothaer Straße
- c. Einkaufszentrum Leipziger Straße (Kaufland I)
- d. TEC, OBI II, geplantes Fachmarktzentrum Weimarische Straße
- e. Globus I, Erfurter Straße,
- f. Globus II, Weimarische Straße,
- g. Kaufland II, Kranichfelder Straße

#### 4.5.1.1 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) 23.100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 4,7% der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Bekleidung und Wäsche, Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik,</li> <li>■ zentrenrelevantes (mit nahversorgungsrelevantem) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Roland Schuhe (rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Media Markt (rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kaufland (rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Weltbild (rd. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), H&amp;M (rd. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> </ul>

Karte 20: Thüringenpark



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

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>■ 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 zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul>

## 4.5.1.2 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) 12.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 3,7 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Baumarktsortiment, Nahrungs- und Genussmittel, Möbel</li> <li>■ zentrenrelevantes (mit nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Real, B1 Discount Baumarkt</li> </ul>

Karte 21: Gothaer Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

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>■ im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul>

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

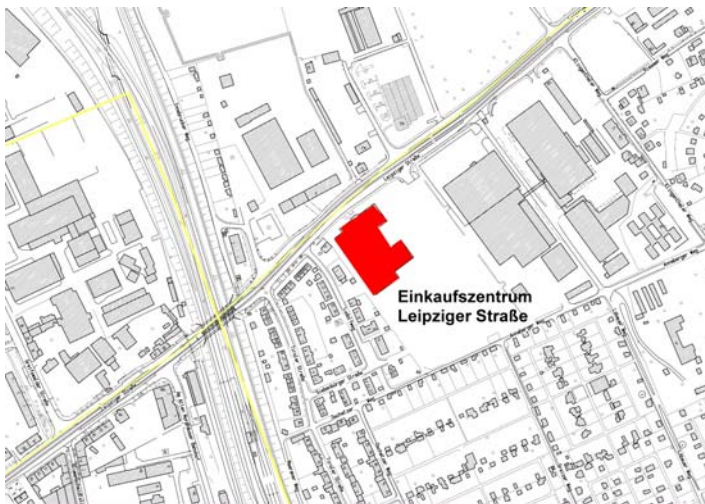
Lage

- Stadtteil<sup>21</sup> Krämpfervorstadt
- an der Leipziger Straße gelegen

Eckdaten Einzelhandelsangebot

- (gerundet) 4.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 0,9 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)
- 10 Einzelhandelsanbieter
- Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe, Bekleidung
- zentrenrelevantes (mit nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot
- großflächige Anbieter: Kaufland (rd. 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Karte 22: Leipziger Straße, Kaufland I



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Funktionale Einordnung

- teilweise Nahversorgungsfunktion für die Krämpfervorstadt und übernimmt aufgrund der autokundenorientierten Lage auch eine darüber hinausreichende Versorgungsfunktion

Perspektive

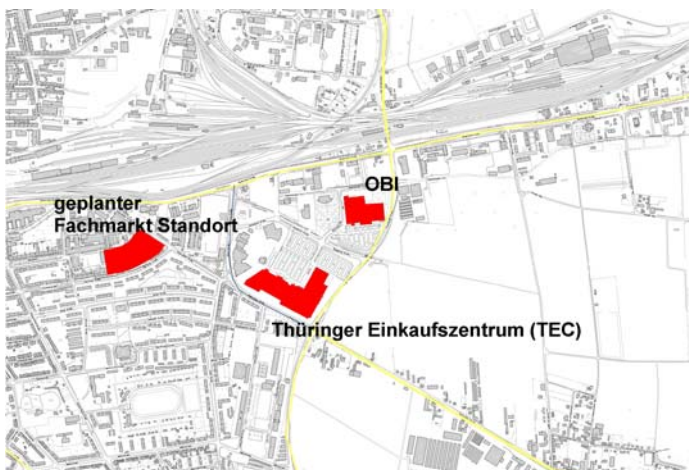
- im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten

<sup>21</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

## 4.5.1.4 Standortprofil: Sonderstandort Einkaufszentrum TEC (OBI II)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtteil<sup>22</sup> Daberstedt</li> <li>■ an der Rudolstädter Straße gelegen</li> </ul>
Eckdaten Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (gerundet) 37.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 6,7 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>■ geplante Verkaufsfläche am Standort Weimarische Straße, Fachmarktzentrum: 14.500 m<sup>2</sup></li> <li>■ 25 Einzelhandelsanbieter</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik, Bekleidung</li> <li>■ zentrenrelevantes (mit nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Praktiker, Media Markt, Cosmetic Live, Real, Aldi</li> </ul>

Karte 23: TEC (Obi II)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

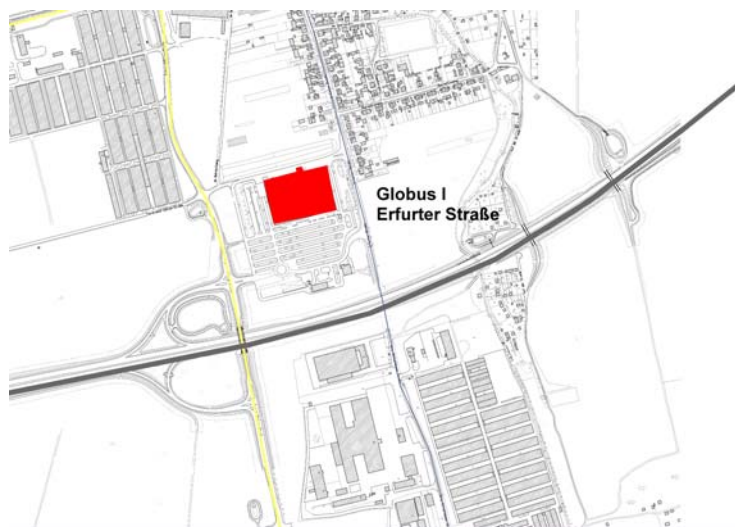
Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ neben Innenstadt und Thüringenpark ein wesentlicher dezentraler Einkaufsstandort</li> <li>■ regionale Ausstrahlung</li> </ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten</li> <li>■ Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel insbesondere auch im Bereich des geplanten Fachmarktstandortes Weimarische Straße</li> </ul>

<sup>22</sup> Ortsteile nach ThürKO, die städtisch geprägt sind, werden im folgenden Text zum besseren Verständnis mit dem geläufigen Begriff "Stadtteile" bezeichnet.

#### 4.5.1.5 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) 9.100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 1,9 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> <li>■ 11 Einzelhandelsanbieter</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>■ Zentrenrelevantes (insbesondere nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Globus (rd. 8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> </ul>

**Karte 24: Globus I**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

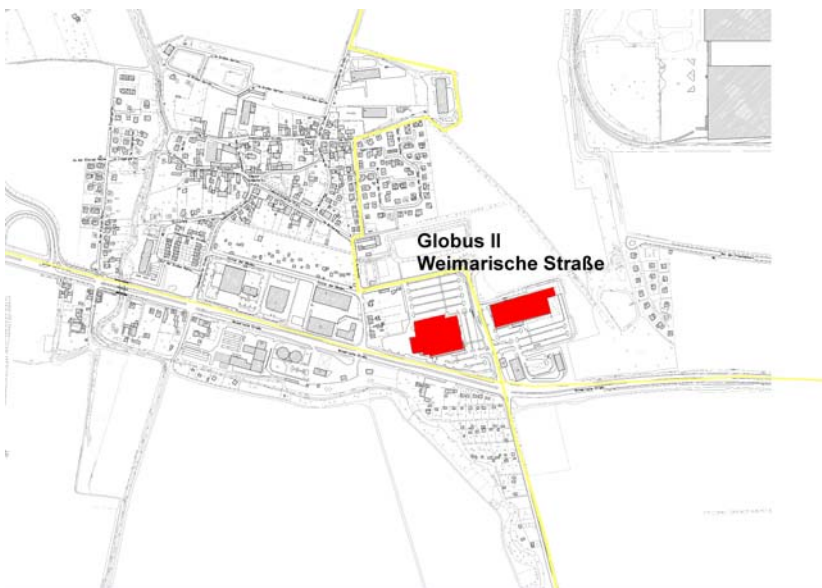
Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Versorgung der nördlichen dörflichen Gebiete Erfurts sowie darüber hinaus</li> </ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul>



## 4.5.1.6 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) 14.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (ca. 3 % der Verkaufsfläche im Stadtteil / Gesamtstadt)</li> <li>■ 9 Einzelhandelsanbieter</li> <li>■ Sortimentsschwerpunkt: Baumarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>■ Zentrenrelevantes (insbesondere nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot</li> <li>■ großflächige Anbieter: Globus Baumarkt (rd. 8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Globus (rd. 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> </ul>

Karte 25: Globus II



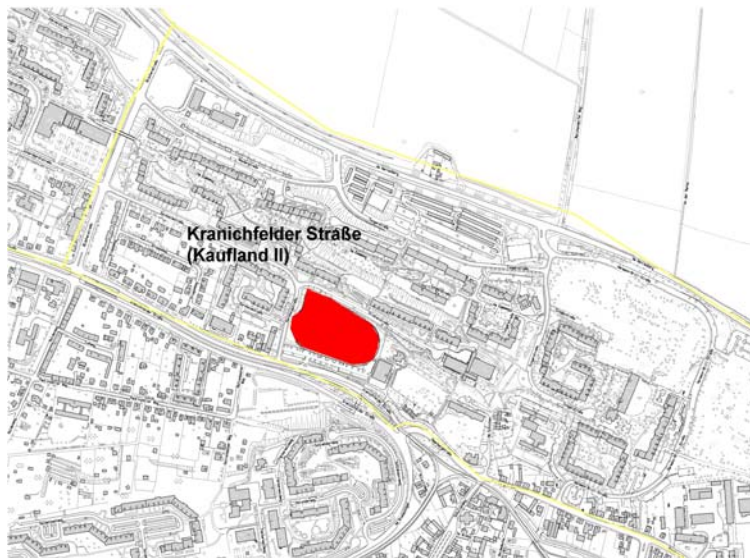
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausstrahlungskraft in die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet</li> </ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul>

#### 4.5.1.7 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 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt)</li> </ul>

**Karte 26: 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</li> </ul>
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul>

## 4.6 Erfurter Sortimentsliste

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird<sup>23</sup>. Die vorliegende Sortimentsliste stellt als Ergebnis einer vorgezogenen gutachterlichen Untersuchung unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation sowie städtebaulicher Zielvorstellungen die für Erfurt zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Die Erfurter Sortimentsliste wurde am 17.12.2008 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt beschlossen und stellt somit ein rechtsverbindliches Instrument zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung in Erfurt dar.

Nachrichtlich werden im Folgenden die Rahmenbedingungen von Sortimentslisten, die Methodik bei der Erstellung sowie die Erfurter Sortimentsliste dargestellt.

### 4.6.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

#### Ausgangssituation

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) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben 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 Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts 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 geschützt werden<sup>24</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe 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 negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

<sup>23</sup> vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

<sup>24</sup> Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

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.

### Begriffsdefinition

Im Hinblick auf die in der Praxis übliche Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Gruppen. Vorab wird zur Erläuterung der Begriffe zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente eine Zuordnung der unterschiedlichen Merkmale nach folgendem Kriterienkatalog vorgenommen:

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
<b>Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b>	notwendig für einen attraktiven Branchenmix  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>Besucherfrequenz</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 Koppelungen mit anderen Aktivitäten
<b>Transportfähigkeit</b>	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

**Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- und Grundversorgungszentren zentrenprägende Funktion ein. Sie sind in der Regel als zentrenrelevant einzustufen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb von Wohnlagen, bei Nachweis eines entsprechenden Defizits und Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur, 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) BauN-VO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

#### 4.6.2 Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>25</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten 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).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keine Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot diese Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden
- 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.

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 wurden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen

<sup>25</sup> Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt aufgeteilt. 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 8: Erfurter Sortimentsliste**

<b>Erfurter Sortimentsliste</b>	
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (in der Regel zentrenrelevant)</b>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
<b>Bekleidung</b> Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Büromaschinen <b>Camping</b> und Zubehör Computer und Zubehör <b>Elektrokleingeräte</b> <b>Fahrräder</b> und Zubehör Fotoausrüstung und Zubehör <b>Gardinen</b> Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik <b>Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware</b> Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte <b>Kunstgewerbe / Bilder</b> <b>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</b> <b>Musikinstrumente</b> und Zubehör <b>Optik</b> , Augenoptik <b>Papier</b> , Bürobedarf, Schreibwaren <b>Sanitätsbedarf</b> Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe <b>Telekommunikation</b> und Zubehör Teppiche (Einzelware) <b>Uhren/Schmuck</b> Unterhaltungselektronik und Zubehör <b>Waffen</b> , Jagdbedarf Wäsche/Miederwaren/Bademoden
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Bauelemente</b> , Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Büromöbel <b>Eisenwaren / Beschläge</b> Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel <b>Farben/Lacke</b> Fliesen <b>Gartenbedarf/-geräte</b> (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel	<b>Kamine/Kachelöfen</b> Kfz-Handel Kfz- und Motorradzubehör Kinderwagen Küchenmöbel <b>Leuchten</b> <b>Maschinen/Werkzeuge</b> (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel <b>Pflanzen/Samen</b> <b>Rollläden/Markisen</b> <b>Sanitärbedarf</b> <b>Tapeten</b> <b>Zoologischer Bedarf</b>

Einzelne Sortimente, die nach den o.g. Kriterien keine eindeutige Prägung i.S. der Zentrumsrelevanz aufweisen wurden einer vertiefenden Prüfung unterzogen:

Sortimentsbereich **Zoologischer Bedarf**: Städtebauliche Zielvorstellungen wie Überlegungen hinsichtlich einer gezielten Stärkung der Zentren führen häufig dazu, dieses Sortiment als zentrenrelevant einzustufen. Es ist jedoch zu beobachten, dass ein hoher Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in Erfurt bereits heute außerhalb der Zentren vorhanden ist. Daneben erfüllt dieses Sortiment nur zu einem geringen Teil die Definitionskriterien zentrenrelevanter Sortimente (vgl. dazu Begriffsdefinition). Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass Betriebe mit einem Kernsortiment Zoologischer Bedarf einen zentralen Versorgungsbereich nicht wesentlich prägen und ggf. auch ein flächenintensives Angebot umfassen können (z.B. Futter in Großgebinden). Unter diesen Voraussetzungen ist aus gutachterlicher Sicht eine Einordnung als **nicht zentrenrelevantes** Sortiment erfolgt.

Der Kfz-Handel gehört per Definition nicht zum funktionalen Einzelhandel i.e.S.. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass er im bauplanungsrechtlichen Sinne, z.B. als einzelhandelsrelevante Vorprägung eines Bereiches, zu berücksichtigen ist. Aufgrund seiner Charakteristik (u.a. flächenintensiv, zentrale Standorte nicht prägend) wird der **Kfz-Handel** ergänzend in die Liste der **nicht zentrenrelevanten** Sortimente aufgenommen.

Im Hinblick auf das Teilsortiment **Fahrräder und Zubehör**, dass der übergeordneten Warengruppe Sportartikel zuzuordnen ist, ist festzuhalten, dass dieses vor allem aufgrund städtebaulicher Zielvorstellungen, den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet worden ist. Die Bestandssituation zeigt, dass das Angebot überwiegend kleine, inhabergeführte Ladeneinheiten in Randlage der Zentren oder in städtebaulich integrierten Lagen umfasst, deren Verkaufsflächen überwiegend unter 200 m<sup>2</sup> liegen. Das Angebot an Fahrrädern und Zubehör dient somit derzeit nicht einer wesentlichen Prägung der zentralen Versorgungsbereiche. Ein großflächiger Anbieter an einem attraktiven, dezentralen Standort kann diese kleinteilige Angebotsstruktur jedoch gefährden und zur Attraktivität eines Standortes außerhalb der Zentren beitragen. Ein entsprechendes Angebot in zentralen Versorgungsbereichen könnte dagegen durch eine Ausweitung und Diversifizierung des Angebotes zu einer Stärkung des Zentrums beitragen.

#### **4.7 Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Erfurt**

Bevölkerungsrückgang und geringe absatzwirtschaftliche Spielräume implizieren, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotsituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Erfurt sicherstellen können. Für die Stadt Erfurt bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter, Verlagerungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Stadt insbesondere der Innenstadt und übrigen zentralen Versorgungsbereichen, also an städtebaulich sinnvollen Standorten, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn Sie zur Stärkung der Zentren (unter Berücksichtigung der ihnen zugedachten Versorgungsaufgabe), der räumlichen Konzentration des nicht-

zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Erfurt die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse Verbindlichkeit für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen erhalten. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt sind, ein Steuerungserfordernis, dem die formulierten Grundsätze Rechnung tragen.

### **Exkurs: Steuerung(erfordernis) auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit !**

*Die lang anhaltende Diskussion um die Schwelle der Großflächigkeit sowie um die Definition der Verkaufsfläche hat*

- *verschiedene Blüten getrieben (warum war ein Einzelhandelsbetrieb mit 699,94 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundsätzlich nicht großflächig, ein Ladenlokal mit 700,05 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dann sehr wohl?) und*
- *häufig für Verwirrung gesorgt (zählen die Aufstellflächen für Einkaufswagen zur Verkaufsfläche; ist der Einkaufsvorgang nach dem Bezahlen abgeschlossen und zählt somit die Vorkassenzone nicht mehr zur Verkaufsfläche?)*

*Durch die klarstellenden Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 und damit einer Definition der Großflächigkeit ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollten diese Diskussionen - bis auf weiteres - jedoch beendet sein. Sicherlich werden nach den 699,94 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche-Bauanträgen nunmehr 799,94 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche-Bauanträge auf die Gemeinden zukommen; doch alleine die Klarstellung der Definition, welche Fläche zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen ist, wird in den meisten Fällen dazu führen, dass viele, allen voran Lebensmittelmärkte - allein aus betrieblichen Gründen diese neue Hürde überspringen (müssen) und somit zumindest das erste Prüfkriterium von § 11(3) BauNVO erfüllen.*

*So begrüßenswert diese Klarstellung auch im Sinne der täglichen Anwender ist, so beklagenswert ist die - auch in der Vergangenheit praktizierte - einseitige Anwendung bzw. Interpretation. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erst ab einer Verkaufsflächengrößenordnung von 800 m<sup>2</sup> ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Unterhalb dieser Schwelle sieht der Gesetzgeber (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint*



werden. Und das für alle Gemeindegrößen. Denn z.B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht auch in großen Städten, wie Erfurt recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen (in Großstädten eher die Nebenzentren, in kleineren Gemeinden auch die Hauptzentren) von 50% und auch mehr. Das in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Die Konsequenz wäre auch für Erfurt: kompletter Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, wie z.B. auch in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politisch Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebieten dar. Denn Großstädte wie Erfurt, ebenso wie auch zahlreiche kleinere Gemeinden, weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und –strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln, für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in Erfurt wie auch den meisten Gemeinden - unabhängig von der Größenordnung - breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt ist.** Und das nicht nur, wie vom BVerwG bereits entschieden, bei Lebensmittelanbietern (sog. Convenience Stores, Tankstellenshops oder auch Kioske), sondern der Regelungsbedarf erstreckt sich auf nahezu alle zentrenrelevanten Sortimente.

Die bisherige Rechtsprechung lässt es jedoch nicht zu, dass ein allgemeingültiger Anlagentyp dieser Forderung gerecht werden kann. Andererseits kann aus der einschlägigen Rechtsprechung geschlussfolgert werden, dass auf der Basis der Kriterien Sortimentsstruktur und Verkaufsfläche eine sachgerechte Beschreibung eines Anlagentyps i.S.v. § 1 Absatz 9 BauNVO möglich ist. Auf der Basis eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es somit gelingen, einen solchen Anlagentyp, bezogen auf die konkret örtliche Situation in der jeweiligen Gemeinde, zu beschreiben. Hierbei können auch besondere, nur in der jeweiligen Gemeinde vorherrschende Rahmenbedingungen, Berücksichtigung finden. Grundsätzlich bedarf es einer entsprechenden Herleitung und Begründung, warum der definierte Anlagentyp typprägend für die örtliche Situation ist. Anders als bei den Nachbarschaftsläden oder auch den Tankstellenshops ist dieser Anlagentyp jedoch nicht nur auf einige wenige Sortimente (täglich Bedarf) beschränkt, sondern umfasst die gesamte Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Er sollte / muss auch eine Verkaufsflächenobergrenze beinhalten, um das Ziel, welches mit dieser Technik verfolgt werden soll, nicht zu gefährden: den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der jeweiligen Gemeinde. Diese Verkaufsflächenobergrenze muss zwangsläufig deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, da ansonsten, wie das oben angeführte einfache Beispiel verdeutlicht, negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Aller Voraussicht nach wird es auch angezeigt sein, ein Obergrenze von (auch deutlich) weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu definieren, da nach wie vor der weitaus überwiegende Anteil eines gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes durch „traditionelle Einzelhandelsbetriebe“ (Fachgeschäfte) geprägt ist, die kleiner als 200 m<sup>2</sup>, ja häufig sogar kleiner als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind.

Um die Ortstypik eines solchen Anlagentyps zu unterstreichen, kann es sinnvoll sein, so auch die bisher einzig existierenden Beispiele in Deutschland, einen entsprechenden Namen zu entwickeln, der sowohl den anzulegenden Kriterien als auch der ortstypischen Besonderheit Rechnung trägt. Für die Stadt Erfurt wurde daher eine Herleitung bzw. Definition des „Erfurter Ladens“ vorgenommen, der in den Grundsatz 2 einfließt.

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

**Für alle Grundsätze ist generell festzuhalten:**

1. Die Regeln haben keine unmittelbare Wirkung, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bebauungsplanung dar.
2. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgeblich.
3. Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.
4. Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).
5. Aus den Grundsätzen sind keine maximalen Obergrenzen der Gesamtverkaufsflächen an einzelnen Standortbereichen, wie z.B. zentrale Versorgungsbereiche, abzuleiten. Ihre Größe hängt immer von den Konstellationen im Einzelfall, wie u.a. den einzelhandelsrelevanten, baulichen oder verkehrlichen Rahmenbedingungen, ab.

#### 4.7.1 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.

##### **Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**

- a. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens überschreiten (> 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.
- b. Im Nebenzentrum und in den Nahversorgungszentren darf die Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c. 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>26</sup>.

<sup>26</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**. Neuan siedlungen 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.

Während für den Hauptgeschäftsbereich im Stadtkern lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, sollten Entwicklungen in Neben- und Nahversorgungszentren derzeit übliche Betriebsgrößenordnungen für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen 800 – 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) und zwischen 1.200 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) nicht überschreiten. Damit liegt die maximale Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes im Nebenzentrum bzw. in den Nahversorgungszentren bei 1.500 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist damit nicht durch eine vorab definierte Obergrenze beschränkt, ihre Größe hängt immer von den Konstellationen im Einzelfall, wie u.a. den einzelhandelsrelevanten, baulichen oder verkehrlichen Rahmenbedingungen, ab.

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.*

*Folgende Merkmale zeichnen ihn aus:*

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

- *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, 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 im Stadtgebiet beträgt im Ergebnis der Erhebung rund 80 %. Im Hinblick auf den Anteil dieser Betriebe mit einer Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt dieser Wert sogar über 80 %.*

#### 4.7.2 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.

##### **Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten**

- a. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) mit zentrenrelevantem Kernsortimenten sind ausschließlich im Hauptzentrum (Altstadt) und im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.
- b. 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.
- c. 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 zentrenrelevanten 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>27</sup>.

---

<sup>27</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:**

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 sowie in den Nebenzentren 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 Einzelhandelskonzepts 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**“.

### **4.7.3 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.

#### **Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**

- a. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel inkl. des geplanten Fachmarktstandortes an der Weimarischen Straße und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.
- b. 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),
  - in den Gewerbegebieten südlich der Weimarischen Straße zwischen Sorbenweg und Eisenberger Straße
  - und weiteren Gewerbegebieten, die nach einem gesondert zu erarbeitenden 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 einem gesondert zu erarbeitenden gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept 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

- 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>28</sup>.

***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 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 Weimarer Straße) berücksichtigen. Angesichts der bereits in Erfurt vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumliche 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.

---

<sup>28</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.



## Verzeichnisse

---

### Abbildungen

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau .....	8
Abbildung 2:	Schema zur fußläufige Erreichbarkeit, zu versorgendem Raum und Einzugsbereich .....	14
Abbildung 3:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelanbieter im Erfurter Stadtgebiet.....	17
Abbildung 4:	Aktuelle und Ziel-Zentralitäten für den Erfurter Einzelhandel .....	25
Abbildung 5:	Modell der Standortstruktur .....	34
Abbildung 6:	Vergleich der Einzelhandelszentralität unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Lagen .....	106

### Karten

Karte 1:	Zukünftiges Standortprofil .....	35
Karte 2:	Beispiel 1. Arbeitsschritt (Orientierung am Bestand) .....	38
Karte 3:	Beispiel 2. Arbeitsschritt (Entwicklungsperspektiven und Bestand) .....	38
Karte 4:	Beispiel 3. Arbeitsschritt (künftiger zentraler Versorgungsbereich) .....	39
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich Altstadt .....	43
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee .....	46
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz .....	49
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Kleines Herrenberg Center.....	51
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich Melchendorfer Markt .....	53
Karte 10:	Zentraler Versorgungsbereich Moskauer Platz.....	55
Karte 11:	Zentraler Versorgungsbereich Rieth .....	57
Karte 12:	Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg .....	59
Karte 13:	Zentraler Versorgungsbereich Andreasvorstadt, Nordhäuser Straße.....	61
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Brühlervorstadt, Brühler Straße .....	63
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Daberstedt, Häßlerstraße .....	65
Karte 16:	Zentraler Versorgungsbereich Löbervorstadt, Geibelstraße .....	67
Karte 17:	Zentraler Versorgungsbereich Johannesvorstadt, Friedrich-Engels-Straße.....	69

Karte 18:	Zentraler Versorgungsbereich Krämpfervorstadt, Thälmannstraße .....	71
Karte 19:	Zentraler Versorgungsbereich Krämpfervorstadt, Leipziger Straße .....	74
Karte 20:	Thüringenpark .....	78
Karte 21:	Gothaer Straße .....	79
Karte 22:	Leipziger Straße, Kaufland I .....	80
Karte 23:	TEC (Obi II) .....	81
Karte 24:	Globus I .....	82
Karte 25:	Globus II .....	83
Karte 26:	Kranichfelder Straße (Kaufland II) .....	84

### **Tabellen**

Tabelle 1:	Branchenschlüssel .....	10
Tabelle 2:	Kennwerte des Erfurter Einzelhandels .....	11
Tabelle 3:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Ausstattung / Einwohner nach Hauptwarengruppen .....	12
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Stadt Erfurt 2008 .....	19
Tabelle 5:	Umsätze und Zentralitäten des Erfurter Einzelhandels, branchenspezifisch .....	22
Tabelle 6:	Zukünftige Zentrenhierarchie der Stadt Erfurt .....	33
Tabelle 7:	Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt .....	40
Tabelle 8:	Erfurter Sortimentsliste .....	88

**Anhang**

---



## Zur Aussagekraft von einzelhandelsrelevanten Zentralitätskennziffern

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Kommune wird definiert als ein maßgebliches Gütekriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird dabei durch das Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen der Kommune berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels im Untersuchungsraum hin.

In der Praxis wird u.a. häufig auf Kennwerte zur Einzelhandelszentralität der GfK in Nürnberg zurückgegriffen, die regelmäßig (jährlich) herausgegeben werden. Dazu ist festzuhalten, dass die ermittelten Daten der GfK – basierend auf Sekundärstatistik („desktop research“) – insbesondere auf kleinräumiger Ebene im Vergleich zu entsprechenden Daten, die auf Erhebungen „vor Ort“ basieren, sich als fehleranfällig darstellen. So führen z.B. fehlende Direktmeldungen bei der Umsatzsteuerstatistik bei Nicht-Filialisten zu einer z.T. unscharfen Informationsgrundlage bezüglich des gebietsbezogenen Umsatzvolumens. Schließlich ist die Zuordnung von Filialumsätzen auch vom Schärfegrad der Betriebsinformationen abhängig. Außerdem sind Zeitreihenvergleiche mit diesen Zahlen, nach Aussagen der GfK, nicht anzustellen.

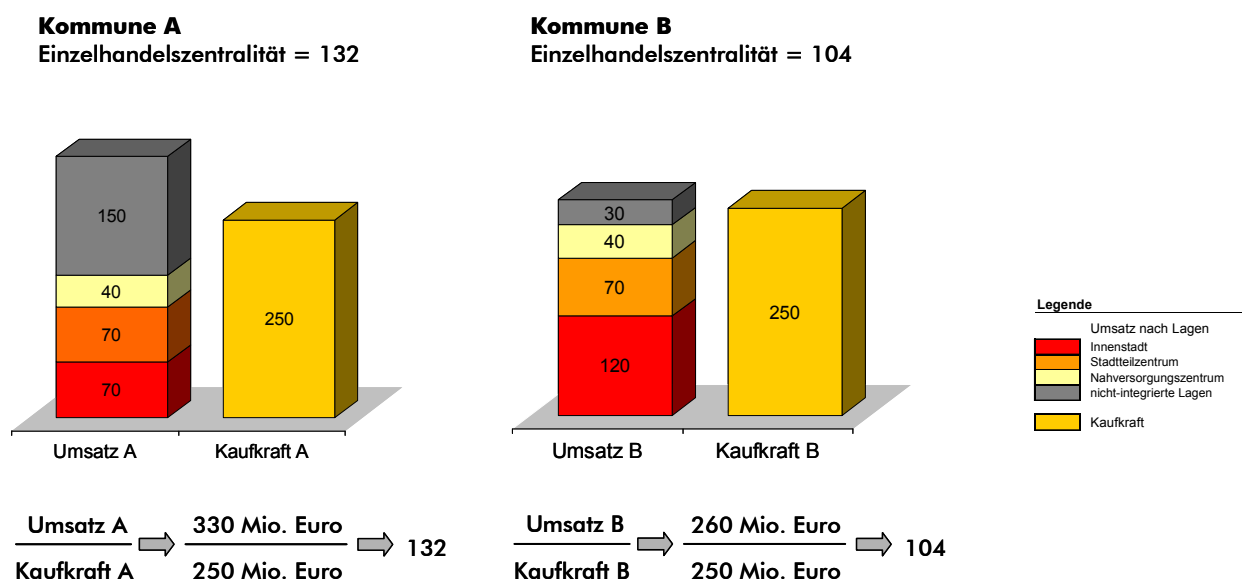
Auch dem Vergleich der Kennwerte untereinander und damit verbundenen Bewertungen der Qualität und der Leistungsfähigkeit des ortsansässigen Einzelhandels insgesamt sind jedoch Grenzen gesetzt, da die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer, welche gerne zum interkommunalen Vergleich herangezogen wird, ein gesamtstädtischer Wert ist, der sich nur auf Umsatz- und Kaufkraftvolumen stützt und damit räumliche, strukturelle und qualitative Aspekte **nicht** berücksichtigt. Dazu zählen im Einzelnen:

- die gesamtstädtische Zentren- und Versorgungsstruktur
- die Lage (zentrale Versorgungsbereiche, integriert, nicht integriert, Sonder- und Einzelstandorte) von Einzelhandelseinrichtungen
- die Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes (u.a. Branchen- und Betriebsformenmix)
- die qualitative Attraktivität der Zentren, insbesondere der Innenstadt, aufgrund der Nutzungsvielfalt und Funktionsfähigkeit
- städtebauliche Aspekte

So kann in einer Kommune A aufgrund eines einzelnen Anbieters, der ein weitreichendes Einzugsgebiet besitzt, beispielsweise ein Anbieter nicht zentrenrelevanter Sortimente (z.B. Möbelmarkt), ein hoher Umsatz generiert werden, der einen wesentlichen Teil des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes ausmacht. Dabei ergibt sich im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft eine hohe gesamtstädtische, einzelhandelsrelevante Zentralität. Dagegen kann der gesamtstädtische Um-

satz einer anderen Kommune B (mit gleichem Kaufkraftpotenzial wie Kommune A), der überwiegend durch einen attraktiven innerstädtischen Einzelhandel mit attraktivem Branchen- und Betriebsformenmix bestimmt ist, deutlich unterhalb des Gesamtumsatzes der Kommune A liegen und somit eine niedrigere einzelhandelsrelevante Zentralität der Kommune bedingen. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass es sich um eine einseitige Betrachtung handelt, wenn man allein aufgrund der Zentralitätskennziffern die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes bewertet. Der Kommune A aus dem dargestellten Beispiel wäre nur aufgrund der höheren einzelhandelsrelevanten Zentralitätskennziffer eine höhere einzelhandelsrelevante Attraktivität zuzusprechen, jedoch fänden strukturelle, räumliche und das Angebot qualifizierende Aspekte, die wesentlich zur Attraktivität eines Standortes bzw. einer Stadt betragen, keine Berücksichtigung.

**Abbildung 6: Vergleich der Einzelhandelszentralität unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Lagen**



Quelle: eigene Darstellung

Demzufolge ist beispielsweise die Stagnation oder der Rückgang der Einzelhandelszentralität in einer Kommune nicht gleichzusetzen mit der Stagnation oder dem Rückgang der Einzelhandelsattraktivität. So kann z.B. die Aufgabe eines nicht-integrierten autokundenorientierten, großflächigen Verbrauchermarktes zu einem starken Absinken der Zentralität führen; sie bietet jedoch gleichzeitig die Perspektive für strukturelle Verbesserungen, wie die Entwicklung einer verbesserten wohnortnahe Grundversorgung. Entsprechendes gilt im Umkehrschluss auch für einen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Zentralität(-skennziffer), dabei können einzelhandelszentralitätssteigernde Entwicklungen an nicht-integrierten Standorten eine ausgewogene Zentren- und Versorgungsstruktur negativ beeinflussen (u.a. Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche).



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

---

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass jede Kommune – ob Grund-, Mittel- oder Oberzentrum – für die Grundversorgung (also insbesondere der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln) verantwortlich ist. Das bedeutet, dass entsprechende lokale Kaufkraftpotenzial wird jeweils in der Kommune zu 100 % gebunden.

In diesem Zusammenhang wird jedoch in der Diskussion immer wieder auf den Kaufkraftzufluss auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aufgrund der hohen Zahl an Einpendlern in die Landeshauptstadt Erfurt hingewiesen. Daher sei an dieser Stelle ein kurzer Exkurs zu Veranschaulichung dieser Problematik eingeschoben. Inwieweit der Kaufkraftzufluss durch Pendler die Neuansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes an einer Hauptverkehrsachse (Einfallstraße) rechtfertigen kann, soll folgende Modellrechnung veranschaulichen:

Zugrunde zu legen ist bei dieser **Modellrechnung** das Kaufkraftpotenzial des Saldos der Ein- und Auspendler, die über die unterschiedlichen Einfallstraßen nach Erfurt ein- bzw. ausfahren. Im Weiteren ist dieses Kaufkraftpotenzial dem potenziellen Umsatz eines strukturprägenden, modernen Lebensmittelmarktes (Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelvollsortimenter) gegenüberzustellen.

In der Annahme wird für die Stadt Erfurt von rund 44.000 Einpendlern bzw. 16.000 Auspendler (Jahr 2005, gerundet) ausgegangen, woraus sich ein positiver Saldo von 28.000 ergibt. In einer weiteren Annahme ist festzuhalten, dass die Pendler nicht alle über eine Hauptverkehrsachse nach Erfurt ein- bzw. auspendeln, sondern sich auf mehrere Straßenzüge verteilen. In die Modellrechnung werden vereinfachend vier Einfallstraßen eingestellt. Das bedeutet 7.000 Pendler / Straße. Diese verfügen jeweils bei einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von rund 1.600 Euro/Kopf insgesamt über rund 11 Mio. Euro. Die Pendler geben erfahrungsgemäß nur einen Teil (10 bis 25 % ) dieses Kaufkraftpotenzials in Erfurt für Lebensmittel aus, der übrige Bedarf wird überwiegend am Wohnort oder weiteren Standorten gedeckt. Somit liegt das für die Modellrechnung relevante Kaufkraftpotenzial bei 1,2 Mio. Euro bis 2,8 Mio. Euro.

Dem sind die potenziellen Umsätze eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bzw. Lebensmittelvollsortimenters (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), mit jeweils einem Anteil von rund 80 % Lebensmittelverkaufsfläche gegenüber zu stellen. Die Umsätze liegen bei etwa 4,0 bis 4,6 Mio. Euro.

Es ist festzustellen, dass das Kaufkraftpotenzial der Einpendler in einer optimalen Fallbetrachtung etwa 60-70 % des potenziellen Umsatzes eines Lebensmittelmarktes ausmacht und somit die Neuansiedlung eines Marktes nicht rechtfertigt. Die übrigen Anteile des Umsatzes gehen möglicherweise bei einer guten quantitativen und räumlichen Grundversorgungsstruktur bestehenden Standorten innerhalb gewachsener Strukturen verloren. Es findet damit ein Eingriff in das funktionale Gefüge bestehender Versorgungsstrukturen statt.



## Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, 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 Fertigungsbetriebs 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, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG) 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 Konsummarkt- und Absatzforschung (GfK) oder der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG in Nürnberg 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.

Begriff	Erläuterung
<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>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 qm) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende 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 auf Grundlage der Einwohnerzahl, der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer und der durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft/Kopf.

Begriff	Erläuterung
<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. 1.000-3.000 Artikel) im Vergleich zu z.B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutenden Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 qm.
<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 wohnungsnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein 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.

Begriff	Erläuterung
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>SB-Warenhaus</b>	<p>Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 qm bzw. 5.000 qm, umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (&gt; 50 % Verkaufsflächenanteil)/ Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Marktkauf, Kaufland).</p>
<b>Sonderstandort</b>	<p>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.</p>
<b>Sortimentsliste (ortstypische)</b>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>

Begriff	Erläuterung
<b>Stadtteilzentrum</b>	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.
<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	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 zentrenrelevanten Randsortimenten.
<b>Umsatzkennziffer</b>	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.
<b>Verbrauchermarkt</b>	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 qm, 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.

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



Begriff	Erläuterung
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<p>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 zunehmender 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 Betriebs- 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).</p>



## Verwendete Abkürzungen

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
EH	Einzelhandel
EKZ	Einkaufszentrum
EW	Einwohner
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
LM	Lebensmittel
LM VK	Lebensmittelverkaufsfläche
Mio.	Million
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
SHK	Sanitär-/ Heizungs-/ Klempnerbedarf
TFL	Teppichboden / Fliesen
VKF	Verkaufsfläche
WGZ	Wohngebietszentrum

## Legende zu den Karten der zentralen Versorgungsbereiche

### Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

 zentrenrelevant

 nicht zentrenrelevant


 nahversorgungsrelevant

### < 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

 zentrenrelevant

 nicht zentrenrelevant

 nahversorgungsrelevant

 Objekte ab 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
in der Erfurter Altstadt

 Zentraler Versorgungsbereich