



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

B-Plan LIN587 "Am Tonberg" der Landeshauptstadt Erfurt

**Aktualisierte und ergänzte
städtebauliche Verträglichkeitsstudie
für die Festsetzung
eines Sondergebietes Einzelhandel
für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt
in Erfurt**

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach/ Nürnberg, 31. Oktober 2023

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DARSTELLUNG DER METHODISCHEN VORGEHENSWEISE	4
2.1 VORGEHENSWEISE	4
2.1.1 Beurteilung Planstandort	4
2.1.2 Spezifizierung des Planvorhabens	4
2.1.3 Kernwirkungsbereich und Untersuchungsstädte/ -gebiete	6
2.1.4 Ist-Situation in den Untersuchungsstädten/ -gebieten	10
2.1.5 Prüfung des Vorhabens vor dem Hintergrund der raumordnerischen Grundlagen	14
2.1.6 Prüfung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt	14
2.1.7 Abschätzung der zukünftigen Flächenentwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich Baumarkt/ Gartencenter in Erfurt bei Realisierung des Vorhabens	15
2.1.8 Formulierung eines Festsetzungsvorschlages	15
2.2 WORST-CASE-ANSATZ	16
3. RAUMORDNERISCHE GRUNDLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG VON EINZELHANDELSVORHABEN IN THÜRINGEN UND VORHABENBEWERTUNG IN BEZUG AUF DAS KONZENTRATION- UND INTEGRATIONSGEBOT	17
4. PLANVORHABEN	20
4.1 PLANSTANDORT	20
4.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS	23
4.2.1 Gesamtdimension und Sortimentsstruktur	23
4.2.2 Umsatzerwartung nach Sortimenten	26
5. QUANTITATIVE IST-SITUATION IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN	31
5.1 LANDESHAUPTSTADT UND STANDORTKOMMUNE ERFURT	33
5.2 MITTELZENTRUM MIT TEILFUNKTIONEN EINES OBERZENTRUMS WEIMAR	39
5.3 MITTELZENTRUM SÖMMERDA	40
6. PRÜFUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES KONGRUENZGEBOTES	42
7. PRÜFUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOTES	44
7.1 RELATIONEN VON VORHABEN ZUM BESTAND IN DER LANDESHAUPTSTADT ERFURT AUF SORTIMENTSEBENE	44
7.2 ABSOLUTE UND RELATIVE UMSATZUMVERTEILUNGEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	46
7.2.1 Methodik	46
7.2.1.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation	46
7.2.1.2 Kaufkraftströme bei Realisierung des Planvorhabens und Umsatzumverteilungen	47
7.2.1.3 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen	48
7.2.2 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel	49
7.2.2.1 Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Erfurt (Standortkommune)	50



7.2.2.2 Auswirkungen auf das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar.....	54
7.2.2.3 Auswirkungen auf das Mittelzentrum Sömmerda	55
7.2.3 Zusammenfassendes Ergebnis der tiefergehenden Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes	55
8. PRÜFUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES MITTELTHÜRINGEN UND DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES 2017 FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT ERFURT	59
8.1 VORHABENPRÜFUNG VOR DEM HINTERGRUND DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES MITTELTHÜRINGEN	59
8.1.1 Prüfung vor dem Hintergrund des Zielsystems zur Regionalen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen	59
8.1.2 Prüfung vor dem Hintergrund der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.....	61
8.2 VORHABENPRÜFUNG VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES 2017 FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT ERFURT	63
8.2.1 Prüfung vor dem Hintergrund der übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt	64
8.2.2 Prüfung vor dem Hintergrund der Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	66
9. ABSCHÄTZUNG DER ZUKÜNFTIGEN FLÄCHENENTWICKLUNG GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEBE IM BEREICH BAUMARKT/ GARTENCENTER IN ERFURT BEI VORHABENREALISIERUNG	68
10. ZUSAMMENFASSUNG UND FESTSETZUNGSVORSCHLAG	70

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Kernwirkungsbereich des Planvorhabens (20 Minuten-Isochrone).....	9
Karte 2: Wesentliche Anbieter in den Untersuchungsstädten im Kernsortimentsbereich.....	32

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Planstandort von Nordwesten	20
Foto 2: Planstandort von Nordwesten	20
Foto 3: Autohaus im Kreuzungsbereich Weimarische Straße/ An der Henne	21
Foto 4: Tapetenmarkt und Großhandel am Lindenbacher Weg	21

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Sortiments-/ Verkaufsflächenstruktur des geplanten Bau- und Gartenmarktes der Fa. BAUHAUS (ungewichtete Verkaufsflächen)	25
Tab. 2: Sortiments-/ Verkaufsflächenstruktur des geplanten Bau- und Gartenmarktes der Fa. BAUHAUS mit ungewichteten und gewichteten Flächen.....	27
Tab. 3: Flächenleistungen und Vorhabenumsatz des Planvorhabens nach Sortimenten	28
Tab. 4: Ist-Situation in Erfurt in den untersuchungsrelevanten Sortimenten: Verkaufsflächen (gerundet auf 25 m ²), Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent.....	33



Tab. 5: Verkaufsflächensumme absolut (gerundet auf 25 m ²) und Anteile der Zentren im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente in Erfurt nach Standort(bereich)en	35
Tab. 6: Verkaufsflächensumme absolut (gerundet auf 25 m ²) und Anteile der Zentren und Sonderstandorte im Kernsortiment sowie in den nicht zentrenrelevanten Nebensortimenten Leuchten und Teppiche/ Bodenbeläge in Erfurt nach Standort(bereich)en	36
Tab. 7: Verkaufsflächensumme absolut (gerundet auf 25 m ²) und Anteile der Zentren und Sonderstandorte in den übrigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Erfurt nach Standort(bereich)en	38
Tab. 8: Ist-Situation in Weimar in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (vertiefte Analyse): Verkaufsflächen (gerundet auf 25 m ²), Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent.....	39
Tab. 9: Verkaufsflächensumme absolut (gerundet auf 25 m ²) und Lageanteile in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (vertiefte Analyse) in Weimar.....	40
Tab. 10: Ist-Situation in Sömmerda in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (vertiefte Analyse): Verkaufsflächen (gerundet auf 25 m ²), Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent.....	41
Tab. 11: Relation von sortimentsweisen Planumsätzen zur dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft im zentralörtlichen Funktionsraum (Mindestumfang)	43
Tab. 12: Relationen von sortimentsweisen Verkaufsflächen und Umsätzen des Planvorhabens (jeweils inkl. Flexibilisierungsaufschlag) zum Bestand in der Landeshauptstadt Erfurt.....	45
Tab. 13: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Landeshauptstadt Erfurt: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	51
Tab. 14: Durch das Planvorhaben im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel an den neun Sonderstandorten in der Landeshauptstadt Erfurt mit möglichen nachweisbaren Umverteilungen: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	52
Tab. 15: Durch das Planvorhaben bei Lampen und Leuchten, Leuchtmittel ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel an den neun Sonderstandorten in der Landeshauptstadt Erfurt mit möglichen nachweisbaren Umverteilungen: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	53
Tab. 16: Durch das Planvorhaben im Sortiment Teppiche/ Bodenbeläge ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel an den neun Sonderstandorten in der Landeshauptstadt Erfurt mit möglichen nachweisbaren Umverteilungen: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	53
Tab. 17: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Weimar: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	54
Tab. 18: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Sömmerda: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	55



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Landeshauptstadt Erfurt (knapp 215.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹) soll für den Bereich zwischen der Straße Am Tonberg, der Konrad-Adenauer-Straße, der Weimarerischen Straße und der Straße An der Henne entsprechend einem Stadtratsbeschluss vom 16.11.17 der B-Plan LIN 587 "Am Tonberg" aufgestellt werden. Mit diesem B-Plan wird unter anderem die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt als Planungsziel angestrebt. Der Bau- und Gartenmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche von maximal rd. 17.498 m² sowie eine Verkaufsfläche (VKF) von zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 680 m², aufweisen und voraussichtlich von der Fa. BAUHAUS betrieben werden.

Das Planvorhaben steht mit dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt nicht im Einklang, da dieses eine Einzelhandelsentwicklung für einen derartigen Betrieb am Planstandort ausschließt². Demzufolge war die vorliegende Wirkungsanalyse für das o.g. Vorhaben zu erstellen: Zwar waren aus Sicht der Stadtverwaltung Erfurt auf Grund des vergleichsweise geringen Umfangs zentrenrelevanter Sortimente mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten, jedoch sind in jedem Fall normative Anforderungen aus § 2 (2) und (3) BauGB im Rahmen des B-Planverfahrens zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund hatte die Landeshauptstadt Erfurt 2019 das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit einer städtebaulichen Wirkungsanalyse vor dem Hintergrund folgender Fragestellungen beauftragt:

- Würden allgemein und wenn ja, in welchem Umfang, von dem o.g. Vorhaben schädliche Wirkungen, wie z.B. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gebietskörperschaften, zu erwarten sein?
- Welche raumordnerischen Belange werden durch das Vorhaben berührt?
- In welchem Umfang und mit welchen Umverteilungsquoten würden von der Etablie-

¹ Amtliche Bevölkerungszahl nach Thüringer Landesamt für Statistik, Stand 30.06.23.

² "Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln", vgl. Erfurt - Landeshauptstadt Thüringen - Stadtverwaltung (Grundlage: Junker + Kruse Stadtforschung Planung): Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019 (im Weiteren "EZK Erfurt 2017"), S. 138.



zung eines o.g. Bau- und Gartenmarktes Auswirkungen in der Landeshauptstadt Erfurt und darüber hinaus zu erwarten sein?

- Welche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt Erfurt wären zu erwarten?
- Ist bei Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt eine "Flächenwachstsspirale" anderer Standorte zu befürchten, die ebenfalls großflächige Verkaufsflächen der gleichen Branchen betreiben?
- Formulierung eines Festsetzungsvorschlages zu Art und Umfang von Verkaufsflächen für eine Änderung des B-Planes LIN587 "Am Tonberg" unter Zugrundelegung der Systematik der Erfurter Sortimentsliste.

Diese Analyse war im Oktober 2020 vorgelegt worden³.

Im Rahmen der Offenlage wurden von Bird & Bird LLP in einem Schreiben vom 10.12.21 in Bezug auf diese städtebauliche Verträglichkeitsstudie sowie auf den 2. Planentwurf Einwendungen vorgebracht⁴. Zu diesen hat das Büro Dr. Acocella im Juli 2022 eine Kurzstellungnahme vorgelegt⁵, in deren Rahmen neben den Ausführungen und Anmerkungen von Bird & Bird (Kap. 2) auch auf die von der BBE Handelsberatung GmbH im November 2021 vorgelegte Plausibilitätsprüfung unserer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie⁶ eingegangen wurde (Kap. 3).

Weiter hat das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 08.12.21 eine Stellungnahme abgegeben.

In der Folge waren ergänzend zur Untersuchung von 2020 folgende Aspekte zu thematisieren bzw. zu ändern:

- Aktualität der Daten
- Kennzeichnung Einzelhandelsstandorte

³ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt, Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 26.10.2020.

⁴ Bird & Bird LLP: 2. Entwurf Bebauungsplan LIN 587 "Am Tonberg"/ Offenlage - Einwendungen, Düsseldorf, 10.12.21.

⁵ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Kurzstellungnahme zum Schreiben von Bird & Bird LLP zur Städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt des Büros Dr. Donato Acocella, Nürnberg/ Lörrach, 08.07.2022.

⁶ BBE Handelsberatung GmbH: Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt, Leipzig, 16.11.2021.



- Berücksichtigung des Sonderstandortes Globus II
- Auseinandersetzung mit Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Mit der Stadt Erfurt wurde vereinbart, nicht nochmals eine ergänzende Stellungnahme zu diesen Aspekten zu erarbeiten, sondern die Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend zu ergänzen, sodass diese Grundlage für das weitere Verfahren sein kann.

Die Stadt Erfurt hat das Büro Dr. Acocella dementsprechend mit einer aktualisierten und ergänzten Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt.

Das "Design" der Untersuchung berücksichtigt formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Untersuchung ist so aufgebaut, dass sie im B-Planverfahren verwendet werden kann.



2. DARSTELLUNG DER METHODISCHEN VORGEHENSWEISE

Grundlage der vorliegenden Untersuchung bildet unsere Verträglichkeitsstudie vom 26.10.20.

Diese wurde bezüglich der o.g. Einzelaspekte überarbeitet bzw. ergänzt, wobei einzelne in unserer Kurzstellungnahme zu Bird & Bird/ BBE enthaltene Aspekte ergänzt wurden (ohne die Kurzstellungnahme aber vollständig zu integrieren).

Ansonsten blieb die Verträglichkeitsstudie unverändert.

2.1 VORGEHENSWEISE

2.1.1 Beurteilung Planstandort

Auch wenn das Integrationsgebot auf Grund des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes des Vorhabens nicht zu prüfen ist, erfolgt dennoch eine Beschreibung des Planstandortes (Kap. 4.1). Dies geschieht sowohl im Hinblick auf sein benachbartes Umfeld als auch seine Lage innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt und seine verkehrliche Anbindung unter Berücksichtigung verschiedener Verkehrsträger (vor dem Hintergrund des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes insbesondere hinsichtlich MIV und ÖPNV).

2.1.2 Spezifizierung des Planvorhabens

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe/ Verkaufsfläche des Vorhabens und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den im Vorhaben zu erwartenden Sortimenten ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind⁷, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Dies bedeutet, dass jedes Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen ist. Um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen, sollten in einem B-Plan ausschließlich Sortimente festgesetzt werden.

⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).



Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht bzw. eine entsprechende Festsetzung mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden wäre, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt⁸. Wäre das nicht so, gäbe es heute noch z.B. vielfach Eisenwarengeschäfte⁹. Tatsächlich aber sind diese weitgehend verschwunden, weil die entsprechenden Sortimente zwischenzeitlich überwiegend in Baumärkten angeboten werden.

Exkurs: Systemwettbewerb?¹⁰

In Widerspruch zu diesem zu verzeichnenden betriebstypenübergreifenden Wettbewerb scheint die BBE der Auffassung zu sein, es gebe bei Wettbewerbern eine unterschiedliche Wettbewerbsrelevanz: Nichts anderes bedeutet der von der BBE unterstellte "Systemwettbewerb". Demnach wären von einem Baumarkt in erster Linie Baumärkte betroffen. Wie für Eisenwarengeschäfte wäre zu fragen, warum durch ein Angebot von Pflanzen in einem Baumarkt nicht Blumengeschäfte und reine Gartenmärkte betroffen sein sollten oder weshalb Leuchten in einem Baumarkt nicht zu Möbelhäusern oder zu reinen Leuchtengeschäften in Konkurrenz treten sollten. Diese Ausführungen ließen sich für sämtliche in einem Baumarkt zu erwartenden und durch den B-Plan ermöglichten Sortimente fortsetzen.

In diesem Zusammenhang ist der Hinweis der BBE von Bedeutung, dass (lediglich) ein Fünftel des DIY-Marktes auf Bau- und Heimwerkermärkte entfällt¹¹. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass vier Fünftel (!) auf andere Betriebstypen entfallen, was auf eine hohe Konkurrenzsituation der Bau- und Heimwerkermärkte zu diesen anderen Betriebstypen schließen lässt. Ein "Systemwettbewerb" lässt sich aus diesen Anteilswerten in keiner Form ableiten; eher begründen diese Anteilswerte, warum die Unterstellung eines "Systemwettbewerbs" verfehlt ist.

In der Folge eines unterstellten solchen "Systemwettbewerbs" kommen entsprechende Untersuchungen insbesondere von Baumärkten häufig zum Ergebnis, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht von einem Vorhaben betroffen wären. Weil es keine "relevanten Wettbewerber" in diesen gibt, ist dieses Ergebnis bereits durch die Annahme eines

⁸ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten per Saldo zu einem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

⁹ Vgl. hierzu und zum Folgenden auch Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., Kap. 2.1 (S. 3f.).

¹⁰ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 7 sowie Kap. 3.1 (S. 10f.), insbes. S. 11.

¹¹ BBE, a.a.O., S. 2; vgl. auch EZK 2017, a.a.O., S. 67.



Systemwettbewerbs vorgegeben. Entsprechende Aussagen halten wir für verfehlt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Unterstellung eines Systemwettbewerbs zu falschen Ergebnissen führen muss. Aus diesem Grund wird ein solcher in der vorliegenden Untersuchung - begründet - *nicht unterstellt*.

Zu beachten ist weiterhin, dass in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept tragfähig festgesetzt werden kann, welches einer Wirkungsanalyse unterzogen wurde: Das für die Beurteilung zugrunde gelegte Sortimentskonzept ist wesentliche Grundlage sämtlicher abgeleiteten Aussagen zur städtebaulichen sowie zur regional- und landesplanerischen Verträglichkeit eines Vorhabens¹². Sofern ein von diesem Konzept abweichendes Vorhaben realisiert werden soll, ist eine erneute Prüfung erforderlich. Daraus ergibt sich, dass das zu untersuchende Sortimentskonzept hinreichend differenziert darzustellen ist. Dennoch sollte es genug Flexibilität aufweisen, um im B-Plan auch Festsetzungen zu treffen, die den Betreibern - soweit verträglich - ausreichend Spielräume eröffnen.

Grundlage für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung sind die Planungen der Fa. BAUHAUS. Bei der Darstellung des Vorhabens werden entsprechend der Sortimentskonzeption Verkaufsflächen - inkl. Flexibilisierungszuschlag - und Planumsätze ausgewiesen. Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der Planumsätze (vgl. Kap. 4.2.2) ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.2).

Das Sortimentskonzept und der Flexibilisierungsansatz werden seitens der BBE ausdrücklich als *"sehr gute Grundlage einer Auswirkungsanalyse"* gelobt¹³.

2.1.3 Kernwirkungsbereich und Untersuchungsstädte/ -gebiete

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsgebiet entscheidend. Dieses ist (kern-)sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen. Bei Bau-/ Gartenmärkten der vorgesehenen Dimension ist von einem überörtlichen Einzugsbereich auszugehen.

Allerdings ist festzuhalten, dass Einzugsgebiete plausibel erscheinende "Denkstrukturen" sind¹⁴: Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich dabei die Frage, ab wann solche

¹² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.

¹³ BBE, a.a.O., S. 4.

¹⁴ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., Kap. 2.2 (S. 7f.) sowie Kap. 3.2, insbes. S. 11 zu BBE, a.a.O., S. 3.



regelmäßigen Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. "*messbarer Umsatzanteil*") verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind. Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.

Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens ergibt es durchaus Sinn, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher worst case* von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte *in keinem Fall überschätzt* werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Insofern verwundert es nicht, dass bei entsprechenden Berechnungen ("Marktanteilkonzept"/ "Marktanteilmethode"¹⁵) häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte.

Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Bestimmte Teilräume können a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind.

Des Weiteren ist im Hinblick auf eine Arbeitsrationalisierung eine Begrenzung der zu untersuchenden Städte anzustreben, womit gleichzeitig dem Anspruch eines worst-case-Ansatzes Rechnung getragen wird, da die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Städte konzentriert werden, als dies in der Realität der Fall sein wird.

- Je mehr Städte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jede einzelne entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt").
- In den Untersuchungsstädten sollte ein Angebot im Bereich der untersuchungsrelevanten Sortimente zu erwarten sein - ansonsten können diese vom Planvorhaben nicht betroffen sein.
- Den Untersuchungsstädten sollte eine entsprechende landes- bzw. regionalplanerische Versorgungsaufgabe überhaupt zukommen, die Auswirkungen relevant erscheinen lässt.

¹⁵ BBE, a.a.O., S. 4.



Dementsprechend wurden zur Analyse und Bewertung der potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens auf Bestandsstrukturen

- neben dem Oberzentrum Erfurt als Standortkommune
- das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar und
- das Mittelzentrum Sömmerda

einbezogen: Alle Städte weisen (mindestens) mittelzentrale Versorgungsfunktion auf und befinden sich größtenteils innerhalb einer 20 Minuten-Isochrone (Pkw-Fahrzeit) um den Planstandort (vgl. Karte 1, folgende Seite).

Im Vergleich zu gutachterlicherseits festgelegten Einzugsgebieten vor dem Hintergrund des Marktanteilkonzeptes ist eine derartige Orientierung an Fahrzeitisochronen in höchstem Maß transparent und nachvollziehbar: Jeder Betrachter kann nachvollziehen, dass beispielsweise Arnstadt außerhalb der 20 Pkw-Fahrminuten-Isochrone liegt¹⁶.

Die - seitens der BBE kritisierte¹⁷ - Arbeitsrationalisierung lässt sich mit dem zu verfolgenden worst-case-Ansatz begründen: Wenn in einem zu klein gewählten Untersuchungsgebiet keine Unverträglichkeit ermittelt wird, gilt dies erst recht für ein größeres Untersuchungsgebiet (Verdünnungseffekt)¹⁸.

Für ähnlich weit entfernte Städte lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind, weil durch die Einbeziehung einer zusätzlichen Untersuchungsstadt der Verdünnungseffekt dazu führt, dass die Wirkungen auf jede einzelne Untersuchungsgemeinde reduziert werden. Für weiter entfernte Städte lässt sich ableiten, dass dort auf Grund der größeren zeitlichen Distanz zum Planstandort keine stärkeren Auswirkungen zu erwarten sind.

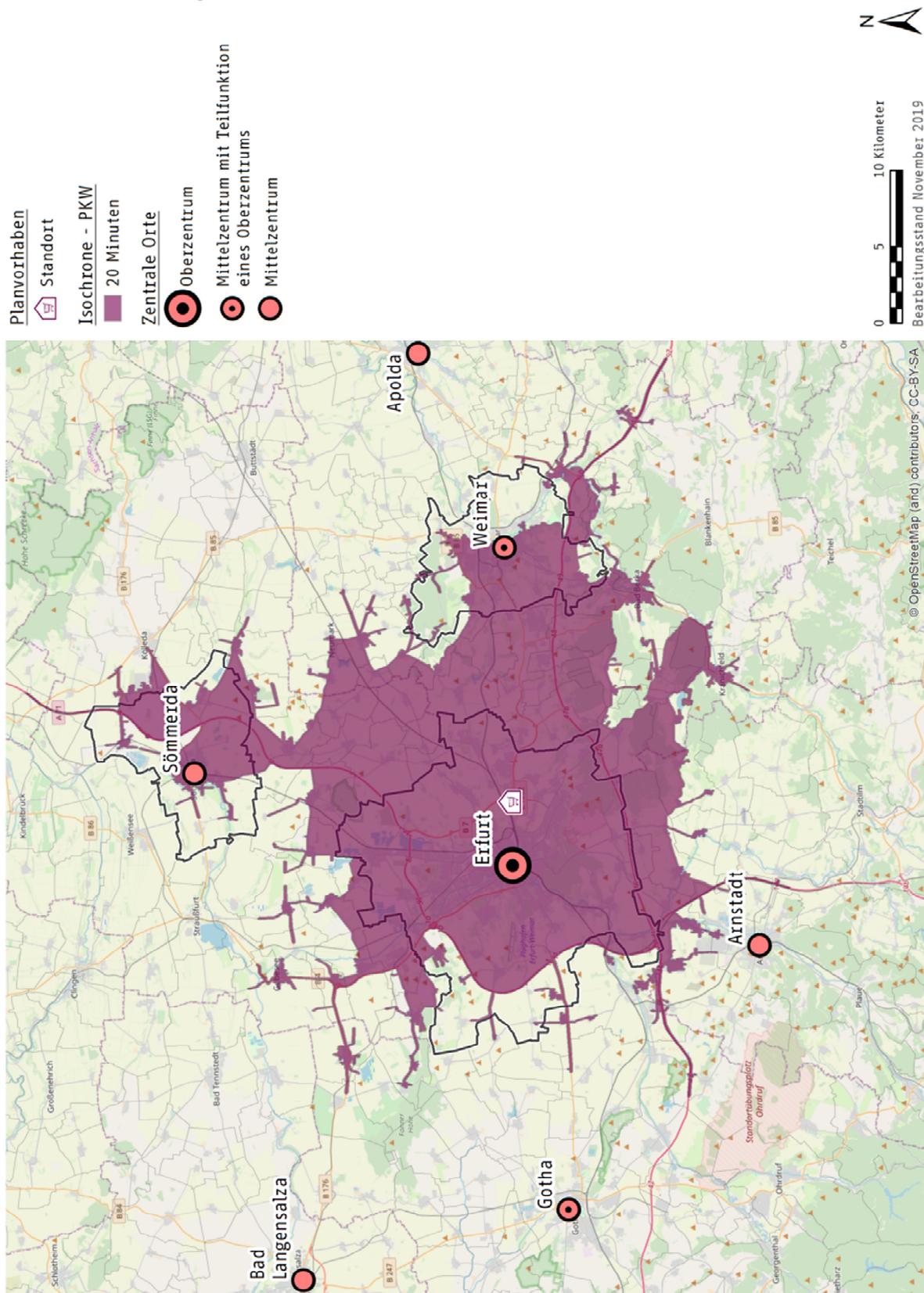
¹⁶ So auch Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 4f.

¹⁷ BBE, a.a.O., S. 3.

¹⁸ So auch Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 11.



Karte 1: Kernwirkungsbereich des Planvorhabens (20 Minuten-Isochrone)



Quelle: eigene Darstellung; Stadt Erfurt; LEP 2025; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2023; ESRI ArcGIS Online network analysis service



2.1.4 Ist-Situation in den Untersuchungsstädten/ -gebieten

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die Verträglichkeit des Vorhabens ist die durch dieses induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation in den Untersuchungsstädten im Bereich der zu untersuchenden Sortimente.

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Einzugsbereich kommt im B-Plan-Verfahren wie auch in einem raumordnerischen Verfahren eine Schlüsselrolle zu. Die Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel in den Untersuchungsstädten ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Städte betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß innerstädtische zentrale Versorgungsbereiche (und möglicherweise auch weitere zentrale Versorgungsbereiche) von Auswirkungen betroffen sind¹⁹ -, musste die Bestandsdarstellung der Verkaufsflächen lagebezogen erfolgen (zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und sonstige Standorte).

Für die Untersuchung von 2020 waren in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Erfurt für Erfurt die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im 2. Quartal 2017 erhobenen Daten inkl. einer Aktualisierung im Juli 2019²⁰ verwendet worden; in den Städten Weimar und Sömmerda war das entsprechende untersuchungsrelevante Angebot mittels einer flächendeckenden Erhebung im jeweiligen Stadtgebiet im Juli 2019 erfasst worden²¹.

Das Vorgehen bezüglich des Bestands in Erfurt diene ebenfalls einer Arbeitsrationalisierung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Hinblick auf einen worst-case-Ansatz der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen werden sollte²².

¹⁹ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Entscheidung vom 25.04.01, Az. 8 A 11441/00; OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.

²⁰ Diesbezüglich wurden wesentliche Änderungen der Daten - signifikante zwischenzeitliche Schließungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen -, die seitens der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgegeben wurden, berücksichtigt.

²¹ Vgl. zur Kritik am Alter der Daten BBE, a.a.O., S. 4; zu unserer Stellungnahme dazu Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 13.

²² Würde der Vorhabenumsatz auf einen zu hoch ausgewiesenen Bestandsumsatz bezogen, so ergäben sich geringere relative Umverteilungen als tatsächlich zu erwarten.



Auf Basis dieser Verkaufsflächendaten waren die erzielten Umsätze auf der Grundlage verfügbarer sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit und der vor-Ort-Erkenntnisse errechnet worden.

Um auch aktuell sicherzustellen, dass der Bestandsumsatz im Sinne eines worst-case-Ansatzes in keinem Fall zu hoch ausgewiesen wird (vgl. Kap. 2.2), wurde

- insbesondere für die größeren erhobenen Betriebe mittels Internetrecherche (Homepages der Betreiber) überprüft, ob diese weiterhin vorhanden sind, und
- überprüft, ob vor dem Hintergrund der Entwicklung der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit seit 2019 davon auszugehen ist, dass sich der Bestandsumsatz zwischenzeitlich *reduziert* hat. Sofern dies der Fall war, wurde nur der entsprechend reduzierte Umsatz herangezogen²³.

Der auf diese Weise abgeleitete Mindest-Bestandsumsatz bildet die Eingangsgröße für die Gravitation.

Bei der Bewertung des Ergebnisses wird dargelegt, in welcher Weise sich der Umsatz reduziert haben müsste, um zu einer Unverträglichkeit zu gelangen (Kap. 7.2.3).

Exkurs: Planungen und bestehendes Baurecht

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des B-Plans LIN 587 "Am Tonberg" hat das Landesverwaltungsamt vorgebracht²⁴, es sei unklar, warum der Sonderstandort Globus II nicht als Standort mit einem bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment aufgeführt werde. Hier liege eine genehmigte Verkaufsfläche von 7.500 m² für einen Baumarkt vor. Auch wenn der Baumarkt leer stehe, sei der Einbezug in die Studie erforderlich.

Ähnlich wird bisweilen gefordert, Planungen seien bei Verträglichkeitsuntersuchungen ebenfalls mit einzubeziehen.

Beides steht u.E. in Widerspruch zum geforderten worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2): Durch eine Berücksichtigung als Bestand würde der Bestandsumsatz im Untersuchungsgebiet höher ausgewiesen als der tatsächlich erzielte Umsatz.

In der Folge würden die Umverteilungen im Untersuchungsgebiet zu gering ausgewiesen, sodass auch für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet werden könnte.

²³ Zusätzlich werden an einigen Stellen auch die Umsätze angegeben, die sich ergeben, wenn auch Steigerungen der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit seit 2019 berücksichtigt werden.

²⁴ Vgl. hierzu und zum Folgenden Landesverwaltungsamt: Schreiben vom 08.12.21, S. 8 (Anlage 2).



Inadäquat wäre allerdings eine Zurechnung der Auswirkungen eines Wiederauflebens eines Baumarktes an diesem Standort zu den Auswirkungen des zu prüfenden Planvorhabens: Ein solches Wiederaufleben steht nicht in ursächlichem Zusammenhang zu diesem.

Allenfalls könnte argumentiert werden, dass Standorte im direkten Umfeld des evtl. wiederauflebenden Baumarktes dadurch Umsatzverluste erleiden, sodass der Planumsatz an diesen Standorten auf einen geringeren Bestandsumsatz treffen würde [wobei zu beachten wäre, dass in Folge der Schließung zunächst für eben diese Standorte zusätzliche Umsätze ermöglicht wurden].

Letztlich halten wir es vor dem Hintergrund eines worst-case-Ansatzes für adäquat, weder Planungen noch bestehendes Baurecht als Bestand in einer Verträglichkeitsuntersuchung zu berücksichtigen. Dennoch wird bei der Darstellung der Umverteilungen verbal auf die Auswirkungen eines Wiederauflebens des Baumarktes am Sonderstandort Globus II eingegangen.

Die Nachfrage in den vorhabenrelevanten Sortimenten im Untersuchungsgebiet wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Diese beruht insbesondere auf der Einwohnerzahl und den Ausgaben im Einzelhandel. Dabei werden kommunale Unterschiede durch entsprechende Kennziffern berücksichtigt²⁵. Für die untersuchungsrelevanten Sortimente wird das theoretisch abschöpfbare Kaufkraftpotenzial dargestellt. Neben der Umsatzmatrix steht damit eine entsprechende Kaufkraftmatrix zur Verfügung.

Dabei wird - anders als 2020 - ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt.

Aus der Relation von Umsatz zu Kaufkraft ergeben sich Bindungsquoten/ Zentralitäten als Indikatoren für die jeweilige örtliche Versorgungssituation und damit auch für die Wahrnehmung der jeweiligen zentralörtlichen Funktion.

Während für die Landeshauptstadt Erfurt die Ist-Situation für alle vorhabenrelevanten Sortimente dargestellt wird, erfolgt bei den Städten Weimar und Sömmerda die Darstellung nur für diejenigen Sortimente, für die eine tiefergehende Untersuchung erforderlich ist: Auf Grundlage des Sortimentskonzeptes inkl. Flexibilisierungsansatz (vgl. Kap. 4.2) wird dafür zunächst ermittelt, für welche Sortimente eine tie-

²⁵ IFH Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023.



fere Untersuchung durchzuführen ist. Hierzu wurden die geplanten Verkaufsflächen inkl. Flexibilisierungsansatz und die darauf sowie auf einem worst-case-Ansatz basierenden Planumsätze den Bestandverkaufsflächen und -umsätzen in der Landeshauptstadt Erfurt gegenübergestellt. Bei Sortimenten, die sowohl hinsichtlich Verkaufsfläche als auch Umsatz eine sehr geringe Relation von Vorhaben zu Bestand in Erfurt - erheblich weniger als 10% (vgl. Kap. 7.1) - aufweisen, ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand zu erwarten sind.

Hinsichtlich dem Vorhalt von Bird & Bird, wir hätten uns im Rahmen der Bearbeitung nicht mit der Einzelhandelssituation vor Ort konkret auseinandergesetzt²⁶, sei in diesem Zusammenhang angemerkt: Die **Einzelhandelssituation** vor Ort besteht aus dem *gesamten* Angebot in unterschiedlichen Betriebstypen²⁷ (vgl. auch Exkurs in Kap. 2.1.2). Dabei enthält die Untersuchung keine "pauschalen Aussagen", sondern leitet die zu erwartenden Umverteilungen ohne Annahme eines Systemwettbewerbs ab.

Bezüglich der Darstellung der Ist-Situation in Kap. 5 (nicht - wie seitens der BBE angeführt²⁸ - "*entweder nach den Sortimenten oder nach den Standorten*", sondern *sowohl* nach Sortimenten *als auch* nach Standorten) sei festgehalten, dass in Wirkungsanalysen der meisten anderen Gutachter die Angebotsstrukturen in weit weniger differenzierter und umfangreicher Form abgebildet werden²⁹. Häufig werden eher in Form von Fließtexten einzelne Wettbewerber aufgeführt, ohne aber zusammenfassend darzustellen, welche Angebotssituation sich daraus ergibt - geschweige denn, dass für die einzelnen Sortimente Zentralitäten/ Bindungsquoten dargestellt werden.

Wir halten die von uns gewählte Darstellung der Ist-Situation für in höchstem Maße transparent und damit auch überprüfbar - auch wenn nicht jeder einzelne Wert nachgerechnet werden kann (was bei Verträglichkeitsuntersuchungen anderer Gutachter ebenfalls regelmäßig nicht möglich ist).

²⁶ Bird & Bird, a.a.O., S. 6.

²⁷ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 7f.

²⁸ BBE, a.a.O., S. 4.

²⁹ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 13f.



2.1.5 Prüfung des Vorhabens vor dem Hintergrund der raumordnerischen Grundlagen

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze durch das Planvorhaben, wobei v.a. das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) als Grundlage dient³⁰. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes - keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung und der Funktionsfähigkeit anderer Orte - und des Kongruenzgebotes - einfügen des Planvorhabens in das zentralörtliche Versorgungssystem: Beides sind - anders als die zu beachtenden Ziele der Landesplanung - zu berücksichtigende Grundsätze.

Die für Einzelhandelsgroßprojekte und somit für das Planvorhaben bedeutsamen raumordnerischen Ziele und Grundsätze sind in Kapitel 3 dargestellt; hier wird bereits die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Konzentrationsgebot und dem Integrationsgebot geprüft. Die Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes erfolgt in Kap. 6 bzw. in Kap. 7.

2.1.6 Prüfung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt

Neben den im voranstehenden Kapitel dargestellten raumordnerischen Grundlagen ist das Planvorhaben auch vor dem Hintergrund (weiterer) regionaler und kommunaler planerischer Konzepte zu bewerten:

- Das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen enthält ein Zielsystem zur Regionalen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen³¹, basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen (LEP 2025) (s.o.) sowie eine Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung³², die aufzeigt, an welchen Standorttypen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs-, sonstigen zentren- bzw. nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unter Berücksichtigung ihrer Dimensionierung (nicht großflächig/ großflächig) angesiedelt werden sollen.

³⁰ Vgl. Freistaat Thüringen - Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 - Thüringen im Wandel - Herausforderungen annehmen - Vielfalt bewahren - Veränderungen gestalten, Erfurt, 15. Mai 2014 (im Weiteren LEP 2025), Plansätze 2.6.1 (Ziel) sowie 2.6.2 bis 2.6.4 (jeweils Grundsatz).

³¹ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen, Nürnberg/ Lörrach, 18.03.2015, S. 72ff.

³² Vgl. ebd., S. 93ff.



- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt sind entsprechend übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt³³ sowie Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung³⁴ aufgeführt.

Die Prüfung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den o.g. Inhalten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringens und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt erfolgt in Kap. 8.

2.1.7 Abschätzung der zukünftigen Flächenentwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich Baumarkt/ Gartencenter in Erfurt bei Realisierung des Vorhabens

Der beabsichtigte Bau- und Gartenmarkt weist mit rd. 17.498 m² eine auch in diesem Segment tendenziell überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße auf. Vor dem Hintergrund verschiedener Aspekte - z.B. Verkaufsfläche der bestehenden Betriebe und diesbezügliche (Mindest-)Anforderungen der Betreiber sowie allgemeine/ kommunale Entwicklungstendenzen im Bereich der Baumärkte und Gartencenter - wird analysiert, ob durch die geplante Ansiedlung eine "Flächenwachstsspirale" der bereits in Erfurt im Bereich Baumarkt/ Gartencenter ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten ist (vgl. Kap. 9).

2.1.8 Formulierung eines Festsetzungsvorschlages

Für die verträgliche Sortimentsstruktur wird ein Festsetzungsvorschlag zu Art und Umfang von Verkaufsflächen, d.h. von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen sowie einer Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche, unter Zugrundelegung der Erfurter Sortimentsliste formuliert (vgl. Kap. 10).

³³ Vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 70ff.

³⁴ Vgl. ebd., S. 132ff.



2.2 WORST-CASE-ANSATZ

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die abgeleiteten Aussagen zu erhalten, werden im vorliegenden Gutachten in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht des Vorhabens - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt (worst-case-Ansatz):

1. Der Umsatz des Planvorhabens insgesamt und seiner einzelnen Bestandteile (Sortimente) wird in der Tendenz eher zu hoch angesetzt. Zur Vermeidung von Unterbewertungen werden für die Flächenleistungen obere Werte unterstellt.
2. Umgekehrt wird durch die Art der Aktualisierung des Angebots und die Nichtberücksichtigung des bestehenden Planungsrechts für einen Baumarkt am Sonderstandort Globus II sichergestellt, dass der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen wird.
3. Für den Kernwirkungsbereich wird ein hoher Umsatzanteil unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereiches werden überwiegend als Potenzialreserve behandelt. Die Nichtberücksichtigung dieser Kundenpotenziale verschärft die ermittelten Auswirkungen.
4. Die Zahl der Untersuchungsstädte wurde bei der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit durch die Konzentration auf Städte mit mittelzentraler oder höherer zentralörtlicher Funktion in einem 20 Minuten-Umkreis gering gehalten.
5. Es wird unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren.
6. Für die Planumsätze wird unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen stationären Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen.

Durch diese Einzelaspekte, die jeweils für sich bereits einen worst case darstellen, kann in der Summe davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren³⁵ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

³⁵ Vgl. hierzu z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08, Az. 9 B 15/08.

3. RAUMORDNERISCHE GRUNDLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG VON EINZELHANDELSVORHABEN IN THÜRINGEN UND VORHABENBEWERTUNG IN BEZUG AUF DAS KONZENTRATION- UND INTEGRATIONSGBOT

Wesentliche Grundlagen für die anzufertigende Verträglichkeitsuntersuchung bilden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die sich im LEP Thüringen 2025 wiederfinden³⁶. (Der Regionalplan Mittelthüringen verweist hinsichtlich Einzelhandelsgroßprojekten auf die entsprechenden Plansätze des LEP 2025³⁷.)

Wesentlich für die Bewertung des Planvorhabens sind folgende Plansätze:

- **Konzentrationsgebot:** *"Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig"*³⁸.

Da die Landeshauptstadt Erfurt im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen ist³⁹, kann bereits an dieser Stelle konstatiert werden, dass das **Konzentrationsgebot**, nach LEP 2025 das einzige Erfordernis der Raumordnung mit Zielqualität (= verbindliche Vorgabe), durch das Planvorhaben **eingehalten** wird.

- **Kongruenzgebot:** *"Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen"*⁴⁰.

In der Begründung zum Kongruenzgebot des LEP 2025 wird ausgeführt, dass *"Einzelhandelsgroßprojekte ... in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden [sollen], dass sie der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich der jeweiligen Zentralitätsstufe des Zentralen Orts entsprechen. ... Für die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts hinsichtlich des Kongruenzgebots ... sind u. a. die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich wesentliche Kenngrößen"*⁴¹.

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes werden der Gesamtumsatz sowie die sortimentsweisen Umsätze des Planvorhabens der entsprechenden Kaufkraft im mittel-

³⁶ LEP 2025, S. 43ff.

³⁷ Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen: Regionalplan Mittelthüringen, Weimar, 12. April 2011, S. 19.

³⁸ LEP 2025, Plansatz 2.6.1 (Ziel), S. 44.

³⁹ LEP 2025, Plansatz 2.2.5 (Ziel), S. 24.

⁴⁰ LEP 2025, Plansatz 2.6.2 (Grundsatz), S. 44.

⁴¹ LEP 2025, Begründung zu Plansätzen 2.6.1 bis 2.6.4, S. 44f.



zentralen Funktionsraum der Landeshauptstadt Erfurt⁴² gegenübergestellt und somit festgestellt, ob das Vorhaben auf wesentliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des mittelzentralen Funktionsraumes der Landeshauptstadt Erfurt angewiesen ist (vgl. Kap. 6).

- **Beeinträchtungsverbot:** *„Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden“⁴³.*

Für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist von Bedeutung, welche wesentlichen Beeinträchtigungen überhaupt möglich sind⁴⁴.

- Einzelne Wettbewerber stehen *nicht* unter dem Schutz der planungsrechtlichen Regelungen: Das Planungsrecht hat wettbewerbsneutral zu sein⁴⁵. Dies gilt zumindest solange, wie ein Wettbewerber nicht städtebaulich bedeutsam ist: In einer Marktwirtschaft ist der Wettbewerb die Regel; nur wenn dieser zu städtebaulich unerwünschten Folgen führt, kann eine Beschränkung des Wettbewerbs in Form einschränkender planungsrechtlicher Festsetzungen gerechtfertigt sein.
- Die zentralörtliche Funktion der Standortgemeinde Erfurt kann nicht beeinträchtigt werden: Den durch das Planvorhaben ausgelösten Umverteilungen steht der (höhere) Planumsatz gegenüber, sodass sich die Zentralität der Standortgemeinde per Saldo erhöht.
- Selbst wenn ein Baumarkt in der Stadt Erfurt schließen würde - nach den Ausführungen der BBE am ehesten der nächstgelegene -, würde dies keine wesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung bedeuten: Mit dem Planvorhaben wäre weiterhin ein entsprechendes Angebot vorhanden.

⁴² LEP 2025, Karte 4 - Mittelzentrale Funktionsräume zu Plansatz 2.3.1 (Grundsatz). Der mittelzentrale Funktionsraum der Landeshauptstadt Erfurt besteht - soweit eine eindeutige Ausrichtung im LEP 2025 dargestellt ist -, aus dem Gebiet der Landeshauptstadt Erfurt selbst sowie aus den Gemeinden Andisleben, Ballstedt, Elxleben, Großmölsen, Kleinmölsen, Nöda, Ollendorf, Rockhausen, Udestedt, Walschleben und Witterda. Die in der Karte dargestellten Bereiche mit bilateraler Ausrichtung werden dem mittelzentralen Funktionsraum der Landeshauptstadt Erfurt im Sinne eines worst-case-Ansatzes nicht zugeordnet.

⁴³ LEP 2025, Plansatz 2.6.3 (Grundsatz), S. 44. An dieser Stelle sei angemerkt, dass bereits nach § 11 (3) BauNVO ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen (städtebaulichen) Auswirkungen gegen Zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune selbst und in anderen Kommunen sowie keine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zur Folge haben darf.

⁴⁴ Vgl. zum Folgenden auch Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 10 sowie S. 16.

⁴⁵ Vgl. dazu auch LEP 2025, Begründung zu Plansatz 2.6.1 bis 2.6.4, insbes. S. 45.

- Somit sind ausschließlich mögliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Erfurt möglich (vgl. hierzu Kap. 7.1): Auch nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt stehen die aufgeführten Sonderstandorte nicht unter einem vergleichbaren Schutz.
- Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Ansonsten wäre die Einstufung als nicht zentrenrelevant inadäquat.

Somit verbleiben ausschließlich in einem marktwirtschaftlichen System hinzunehmende Wettbewerbswirkungen: Die Schließung eines Betriebes, dem keine städtebauliche Bedeutung im o.g. Sinne zukommt, wäre nicht als wesentliche Beeinträchtigung anzusehen. Das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein.

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes werden vorliegend die absoluten und relativen Umsatzumverteilungen, die durch das Planvorhaben gegen den Bestand maximal ausgelöst werden können, in denjenigen Sortimenten ermittelt (vgl. Kap. 7.2), in denen nicht bereits auf Grund sehr geringer Relationen von Vorhaben zum Bestand in Erfurt schon vorab von einer Nichtbeeinträchtigung des Bestandes auszugehen ist (vgl. Kap. 7.1).

[Sofern auf Grund der in den entsprechenden Sortimenten ermittelten relativen Umsatzumverteilungen wesentliche Auswirkungen zu erwarten wären, wäre eine verträgliche Sortimentsstruktur und Verkaufsflächendimension auf Sortiments-ebene und für das Planvorhaben insgesamt aufgezeigt worden.]

- **Integrationsgebot:** *"Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen"*⁴⁶.

Bereits an dieser Stelle sei angemerkt, dass das Planvorhaben nicht zentrenrelevante Kernsortimente aufweist⁴⁷ und somit das **Integrationsgebot nicht von Belang** für dieses ist.

⁴⁶ LEP 2025, Plansatz 2.6.4 (Grundsatz), S. 44.

⁴⁷ Das LEP 2025 enthält selbst keine Auflistung zentrenrelevanter bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente, sondern verweist auf entsprechende ortsspezifische und aktuelle Listen als Bestandteil kommunaler oder auch regionaler Konzepte; vgl. LEP 2025, Begründung zu Plansätzen 2.6.1 bis 2.6.4, S. 44f. Nach der Erfurter Liste gelten Bauelemente/ Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/ -geräte und Pflanzen/ Samen, mithin die Kernsortimente eines Bau- und Gartenmarktes, als nicht zentrenrelevante Sortimente (vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 129). Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass im Regionalplan Mittelthüringen keine Sortimentsliste enthalten ist.



4. PLANVORHABEN

4.1 PLANSTANDORT

Der Planstandort des Vorhabens befindet sich im Oberzentrum Erfurt⁴⁸ im Westen des Stadtteiles Linderbach zwischen

- der Straße Am Tonberg im Norden,
- der Konrad-Adenauer-Straße im Osten,
- der Weimarischen Straße im Süden sowie
- der Straße An der Henne im Osten.

Foto 1: Planstandort von Nordwesten



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Foto 2: Planstandort von Nordwesten



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Im Folgenden stehen die Frage, ob es sich um einen integrierten Standort handelt, sowie die Beurteilung des Standortes vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt im Vordergrund⁴⁹. Dementsprechend wird ein Schwergewicht auf das direkte Umfeld gelegt.

Es geht nicht, wie seitens der BBE angemerkt bzw. gefordert⁵⁰, um eine Einbettung in die Erfurter Handelsstrukturen.

Warum eine Karte des Mikrostandortes zwingend sein sollte⁵¹, erschließt sich nicht. Schon gar nicht, warum dafür ein 2,5 km-Umfeld dargestellt werden sollte.

Innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt befindet sich der Planstandort etwas östlich des Kernsiedlungsbereiches. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr

⁴⁸ Auf Grund der zentralörtlichen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum ist das Konzentrationsgebot erfüllt; vgl. Kap. 3.

⁴⁹ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., Kap. 3.3 (S. 12).

⁵⁰ BBE, a.a.O., S. 3f.

⁵¹ Ebd.

ist auf Grund der unmittelbar östlich des Standortes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Konrad-Adenauer-Straße (nach Norden hin Bundesstraße B 7) und der südlich in Ost-West-Richtung verlaufenden Weimarischen Straße (nach Osten hin Bundesstraße B 7) sowohl für die Kernstadt Erfurts als auch für die östlichen Stadteile und die angrenzenden Gemeinden gegeben.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht mittels der unmittelbar nordöstlich des Kreuzungsbereiches Weimarische Straße/ An der Henne gelegenen, beidseitigen Bushaltestelle Erfurt/ Linderbacher Weg, die durch zwei Buslinien (Linien 51 und 52) im 20- bzw. 30-Minuten-Takt bedient wird. Damit entspricht der Standort der Leitvorstellung des LEP 2025⁵².

Der Planstandort selbst ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (vgl. Foto 1f., vorige Seite). Das unmittelbare Umfeld des Planstandortes ist geprägt durch

- Verkehrsinfrastruktur - nördlich angrenzend zweigleisige Bahnlinie, östlich und südlich mehrspurige Straßen (Konrad-Adenauer-Straße, Weimarische Straße), mit überörtlicher Bedeutung - und
- gewerbliche Nutzungen - Autohaus, Büro-/ Verwaltungsgebäude (u.a. mit Versorgungsamt, Jugendberufshilfe, Amt für Arbeitsschutz, Polizeidienststelle, Finanzdienstleistungen), Einzelhandel (Tapeten- und Gardinenfachmarkt, Fliesenfachmarkt, Wasserbettengeschäft), Großhandel, Fitnessstudio, Spielhalle, Hotel, Systemgastronomie.

Foto 3: Autohaus im Kreuzungsbereich Weimarische Straße/ An der Henne



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Foto 4: Tapetenmarkt und Großhandel am Lindenbacher Weg



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

⁵² LEP 2025, Kap. 2.6, Leitvorstellung 2.



Zudem befindet sich entlang der nördlichen Seite der Straße Am Tonberg (und im weiteren Verlauf nach Westen entlang der nördlichen Seite der Straße An der Henne) eine Zeile mit Wohngebäuden.

Im weiteren Umfeld des Planstandortes finden sich

- insbesondere nördlich und südöstlich Landwirtschaftsflächen,
- östlich der Siedlungsbereich von Linderbach mit Wohnen und gewerblichen Nutzungen (u.a. Autohaus, großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Großhandel) sowie im weiteren das Güterverkehrszentrum Erfurt,
- südlich die Henne-Kaserne sowie
- westlich weitere gewerbliche Nutzungen (v.a. Kfz-Handel und Gastronomie), Bahnbetriebsgelände sowie einzelne Wohngebäude.

Zusammenhängende Wohnbebauung beginnt - abgesehen vom Wohnsiedlungsbereich des Stadtteiles Linderbach - rd. 400 Meter östlich des Planstandortes - im Stadtteil Daberstedt südlich des Sorbenweges bzw. der Straße Am Nonnenrain westlich der Rudolstädter Straße bzw. der Jenaer Straße in rd. 2,5 Kilometer Entfernung zum Planstandort.

Die dem Planstandort nächstgelegenen Zentren sind das Hauptzentrum Altstadt in rd. 4 Kilometer Entfernung und das Nahversorgungszentrum Daberstedt, Häßlerstraße in rd. 4,5 Kilometer Entfernung (jeweils Straßen-/ Pkw-Distanz). Weiterhin ist festzustellen, dass der Planstandort nicht in einem der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dargestellten Sonderstandorte Einzelhandel liegt⁵³. Der nächstgelegene Sonderstandort Einzelhandel, der Sonderstandort Holzlandstraße, befindet sich rd. 2,5 Kilometer westlich des Planstandortes.

Der Planstandort ist auf Grund der Nachbarschaftsnutzungen Verkehrsinfrastruktur, gewerbliche Nutzungen und Landwirtschaftsflächen als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen, trotz einzelner Wohngebäude unmittelbar nördlich der Straße Am Tonberg. **Auf Grund des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes des Vorhabens (vgl. Kap. 4.2.1) ist dieser Aspekt - insbesondere bezogen auf das Integrationsgebot - nicht von Belang.** Von Bedeutung ist jedoch, dass der Planstandort gut per ÖPNV erreichbar ist und eine gewisse Nähe zu Wohnbebauung aufweist.

⁵³ Vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 72ff.



Weiterhin ist festzuhalten, dass der Planstandort nicht einem der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dargestellten Sonderstandorte angehört.

4.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS

4.2.1 Gesamtdimension und Sortimentsstruktur

Die angestrebte Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens, einem Bau- und Gartenmarkt der Fa. BAUHAUS, beträgt rd. 17.498 m². Was als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den entsprechenden Urteilen des BVerwG: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*⁵⁴

Tab. 1 (S. 25) zeigt die nach Sortimenten differenzierte angestrebte Verkaufsflächenstruktur des geplanten Bau- und Gartenmarktes, wobei vor dem Hintergrund saisonaler wie auch langfristiger Veränderungen und Anpassungen der Sortimentsstruktur zusätzlich die sortimentsweisen Verkaufsflächen inklusive einem Flexibilisierungsansatz - + 20% auf die im Konzept der Fa. BAUHAUS enthaltenen Verkaufsflächen - dargestellt werden. Ein starres Sortimentskonzept ohne Flexibilisierungsansatz würde letztlich nicht den Anforderungen an einen zukunftsfähigen B-Plan entsprechen. Trotz dieses Flexibilisierungsansatzes darf jedoch weder die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes von 17.498 m² noch die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente von insgesamt 680 m² überschritten werden.

Nach der Sortimentsliste der Landeshauptstadt Erfurt sind die folgenden Bestandteile/ Sortimente des Planvorhabens zentrenrelevant, d.h. gehören den nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten an⁵⁵:

- Bekleidung (v.a. Arbeits- und Gartenbekleidung),

⁵⁴ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

⁵⁵ Vgl. - auch im Folgenden - EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 129.



- Fahrräder und technisches Zubehör (hier: Fahrradzubehör),
- Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren,
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche (hier: Gardinen und Zubehör),
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen (hier: Galerie/ Bilderleisten),
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften (hier: Fachzeitschriften),
- Schuhe (hier: Arbeits- und Gartenschuhe) sowie
- Sportartikel, -kleingeräte⁵⁶.

Nicht zentrenrelevant sind nach der Sortimentsliste der Landeshauptstadt Erfurt hingegen die Sortimente

- bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente - Bauelemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/ -geräte, Pflanzen/ Samen (Kernsortiment, hier: Eisenwaren, Werkzeuge, Maschinen/ Maschinenzubehör, Elektroinstallation, Badausstattung/ alles fürs Bad, Wannen, Porzellan, Sanitärinstallation, Fliesen, Bauchemie, Baustoffe, Dämmstoffe, Isoliermaterial, Bauelemente, Leisten/ Paneele/ Parkett (anteilig), Arbeitsplatten/ Tischlerplatten, Farben/ Pinsel, Tapeten, Kleber, Garten-Hardware, Pflanzen, Gartenmöbel/ Grills (anteilig), Gartenhausausstattung, Bäderwelt (ohne Badmöbel),
- Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung (hier: Autozubehör),
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel (hier: Wohnraumleuchten, Außenleuchten/ techn. Lichter),
- Möbel (hier: Regale/ Möbel/ Aufbewahrung, Gartenmöbel/ Grills (anteilig)) sowie
- Teppiche, Bodenbeläge (hier: Leisten/ Paneele/ Parkett (anteilig), Teppichboden/ Auslegeware),
- zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere.

⁵⁶ Die Sortimente Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften, Bekleidung, Schuhe und Sportartikel, -kleingeräte waren in der ursprünglichen Sortimentsstruktur der Fa. BAUHAUS nicht enthalten. Da diese Sortimente jedoch i.d.R. in geringem Umfang in Bau- und Gartenmärkten angeboten werden (z.B. Fachzeitschriften, Arbeits-/ Gartenbekleidung und -schuhe), werden diese nach Rücksprache mit der Fa. BAUHAUS in der Alternative mit Flexibilisierungsansatz mit aufgenommen, wobei nach Aussage der Fa. BAUHAUS die Verkaufsfläche 10 m² je Sortiment in keinem Fall übersteigen wird.



Tab. 1: Sortiments-/ Verkaufsflächenstruktur des geplanten Bau- und Gartenmarktes der Fa. BAUHAUS (ungewichtete Verkaufsflächen)

Sortiment/ sonstige Fläche	Verkaufsfläche/ sonstige Fläche (m ²)	
	ohne Flexibilisierung	mit Flexibilisierung
Bekleidung	---	10
Fahrräder und technisches Zubehör	38	46
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren	120	144
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	210	252
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	220	264
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	---	10
Schuhe	---	10
Sportartikel, -kleingeräte	---	10
Summe zentrenrelevante Sortimente¹⁾	588	680
Bauelemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/ -geräte, Pflanzen/ Samen	13.339	16.007
<i>davon geschlossene Halle</i>	<i>6.383</i>	<i>7.659</i>
<i>davon Freifläche überdacht</i>	<i>1.203</i>	<i>1.443</i>
<i>davon Freifläche nicht überdacht</i>	<i>1.351</i>	<i>1.621</i>
<i>davon Drive-In</i>	<i>4.403</i>	<i>5.284</i>
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	114	137
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	508	610
Möbel	902	1.082
<i>davon geschlossene Halle</i>	<i>500</i>	<i>599</i>
<i>davon Freifläche überdacht</i>	<i>318</i>	<i>381</i>
<i>davon Freifläche nicht überdacht</i>	<i>85</i>	<i>102</i>
Teppiche, Bodenbeläge	689	827
<i>davon geschlossene Halle</i>	<i>386</i>	<i>463</i>
<i>davon Drive-In</i>	<i>303</i>	<i>364</i>
zoologische Artikel	200	240
Summe nicht zentrenrelevante Sortimente²⁾	15.752	17.498
Gesamtverkaufsfläche Sortimente³⁾	16.340	17.498
sonstige Flächen (Maschinenverleih, Profi Depot/ Service Center, Bistro, Windfang, Kassenzone)	1.158	1.158
Gesamt(verkaufs)fläche⁴⁾	17.498	17.498

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

¹⁾ In der Summe darf die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente 680 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

²⁾ In der Summe darf die Verkaufsfläche der nicht zentrenrelevanten Sortimente die Gesamtverkaufsfläche des Bau und Gartenmarktes von 17.498 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

³⁾ In der Summe darf die Verkaufsfläche aller Sortimente die Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes von 17.498 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

⁴⁾ In der Summe darf die Verkaufsfläche aller Sortimente sowie der sonstigen Verkaufsflächen (nach Verkaufsflächendefinition) die Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes von 17.498 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

Quelle: Fa. BAUHAUS; eigene Berechnungen



4.2.2 Umsatzerwartung nach Sortimenten

Für die Ableitung der zu erwartenden Umsätze (vgl. Tab. 3, S. 28) wurde zunächst die bundesweite durchschnittliche betreiberbezogene Flächenleistung von Baumärkten der Fa. BAUHAUS von rd. 2.225 €/ m² VKF herangezogen⁵⁷. Da dieser Flächenleistung gewichtete Verkaufsflächen zugrunde liegen, werden für die Umsatzberechnung die überdachten Freiflächen und der Drive-In-Bereich mit 50% sowie die nicht überdachte Freifläche mit 25% gewichtet (vgl. Tab. 2, folgende Seite). Gleichzeitig wurde vor dem Hintergrund eines worst-case-Ansatzes die o.g. Flächenleistung mit einem Zuschlag von 10% belegt, sodass für die Prüfung des Vorhabens eine Flächenleistung von rd. 2.445 €/ m² VKF - unter Berücksichtigung der o.g. Gewichtung für Freiflächen und Drive-In - angesetzt wird.

Zur Berechnung der sortimentsweisen Planumsätze wurden die für die Landeshauptstadt Erfurt in den vorhabenrelevanten Sortimenten errechneten Produktivitäten mit herangezogen. Da sich allein auf Basis dieser Produktivitäten für das Gesamtvorhaben eine Flächenleistung unter dem bundesweiten Durchschnitt der Fa. BAUHAUS errechnen würde, wurden die städtischen Produktivitäten in etwa proportional erhöht.

Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt errechnet sich unter Berücksichtigung der maximal möglichen Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten sowie der Beschränkung des Anteils der zentrenrelevanten Sortimente auf 680 m² (Tab. 3, S. 28)

- ohne Flexibilisierungszuschlag ein maximaler Planumsatz von rd. 30,3 Mio. €⁵⁸ und
- mit Flexibilisierungszuschlag ein maximaler Planumsatz von rd. 34,9 Mio. € (unter Berücksichtigung der jeweils maximal möglichen (ungewichteten) Verkaufsfläche von 17.498 m² und der veranschlagten Produktivitäten).

Der maximale Umsatz beträgt in den nach der Erfurter Sortimentsliste

- zentrenrelevanten Sortimenten rd. 2,3 bzw. 2,8 Mio. € (unter Berücksichtigung der jeweils maximalen Gesamtverkaufsflächen von 588 bzw. 680 m² ohne bzw. mit Flexibilisierungszuschlag) und

⁵⁷ Vgl. Dähne, bulwiengesa AG, Geschäftsberichte nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2022/ 23, S. 60.

⁵⁸ Bei einer gewichteten Verkaufsfläche von 12.150 m² entspricht dies einer Flächenleistung von rd. 2.490 €/ m² VKF, sodass der o.g. worst-case-Ansatz von rd. 2.445 €/ m² VKF überschritten wird.



- nicht zentrenrelevanten Sortimenten maximal rd. 27,9 bzw. 32,0 Mio. € (unter Berücksichtigung der jeweils maximalen Gesamtverkaufsflächen von 15.752 bzw. 17.498 m² ohne bzw. mit Flexibilisierungszuschlag).

Tab. 2: Sortiments-/ Verkaufsflächenstruktur des geplanten Bau- und Gartenmarktes der Fa. BAUHAUS mit ungewichteten und gewichteten Flächen

Sortiment/ sonstige Fläche	Verkaufsfläche/ sonstige Fläche (m ²)			
	ohne Flexibilisierung		mit Flexibilisierung	
	ungewichtet	gewichtet	ungewichtet	gewichtet
Bekleidung	---	---	10	10
Fahrräder und technisches Zubehör	38	38	46	46
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren	120	120	144	144
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	210	210	252	252
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	220	220	264	264
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	---	---	10	10
Schuhe	---	---	10	10
Sportartikel, -kleingeräte	---	---	10	10
Summe zentrenrelevante Sortimente¹⁾	588	588	680	680
Bauelemente, Baustoffe, baumarktspez. Sortiment, Gartenartikel/ -geräte, Pflanzen/ Samen	13.339	9.523	16.007	11.428
<i>davon geschlossene Halle</i>	<i>6.383</i>	<i>6.383</i>	<i>7.659</i>	<i>7.659</i>
<i>davon Freifläche überdacht</i>	<i>1.203</i>	<i>601</i>	<i>1.443</i>	<i>722</i>
<i>davon Freifläche nicht überdacht</i>	<i>1.351</i>	<i>338</i>	<i>1.621</i>	<i>405</i>
<i>davon Drive-In</i>	<i>4.403</i>	<i>2.202</i>	<i>5.284</i>	<i>2.642</i>
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	114	114	137	137
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	508	508	610	610
Möbel	902	680	1.082	815
<i>davon geschlossene Halle</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>599</i>	<i>599</i>
<i>davon Freifläche überdacht</i>	<i>318</i>	<i>159</i>	<i>381</i>	<i>191</i>
<i>davon Freifläche nicht überdacht</i>	<i>85</i>	<i>21</i>	<i>102</i>	<i>26</i>
Teppiche, Bodenbeläge	689	538	827	645
<i>davon geschlossene Halle</i>	<i>386</i>	<i>386</i>	<i>463</i>	<i>463</i>
<i>davon Drive-In</i>	<i>303</i>	<i>152</i>	<i>364</i>	<i>182</i>
zoologische Artikel	200	200	240	240
Summe nicht zentrenrelevante Sortimente²⁾	15.752	11.562	17.498	13.874
Gesamtverkaufsfläche Sortimente³⁾	16.340	12.150	17.498	14.554
sonst. Flächen (Maschinenverleih, Profi Depot/ Service Center, Bistro, Windfang, Kassenzone)	1.158	1.044	1.158	1.044
Gesamtverkaufsfläche⁴⁾	17.498	13.194	17.498	15.598

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

¹⁾ In der Summe darf die (ungewichtete) Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente 680 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

²⁾ In der Summe darf die (ungewichtete) Verkaufsfläche der nicht zentrenrelevanten Sortimente die Gesamtverkaufsfläche des Bau und Gartenmarktes von 17.498 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

³⁾ In der Summe darf die (ungewichtete) Verkaufsfläche aller Sortimente die Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes von 17.498 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

⁴⁾ In der Summe darf die (ungewichtete) Verkaufsfläche aller Sortimente sowie der sonstigen Verkaufsflächen (nach Verkaufsflächendefinition) die Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes von 17.498 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

Quelle: Fa. BAUHAUS; eigene Berechnungen



Tab. 3: Flächenleistungen und Vorhabenumsatz des Planvorhabens nach Sortimenten

Sortiment	gewichtete VKF (m ²)		angesetzte Flächenleistung (€/m ² VKF)	Umsatz (Mio. €)	
	ohne Flexibilisierung	mit Flexibilisierung		ohne Flexibilisierung	mit Flexibilisierung
Bekleidung	---	10	5.000	---	< 0,1
Fahrräder und technisches Zubehör	38	46	4.500	0,2	0,2
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren	120	144	4.650	0,6	0,7
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	210	252	3.500	0,7	0,9
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	220	264	4.000	0,9	1,1
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	---	10	6.500	---	< 0,1
Schuhe	---	10	5.500	---	< 0,1
Sportartikel, -kleingeräte	---	10	4.500	---	< 0,1
zentrenrel. Sortimente^{1), 2)}	588	680		2,3	2,8
baumarkt-/ gartencenter-spezifische Sortimente	9.523	11.428	2.200	21,0	25,1
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	114	137	10.000	1,1	1,4
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	508	610	4.000	2,0	2,4
Möbel	680	815	2.375	1,6	1,9
Teppiche, Bodenbeläge	538	645	2.650	1,4	1,7
zoologische Artikel	200	240	3.800	0,8	0,9
nicht zentrenrel. Sortimente²⁾	11.562	13.874		27,9	32,0
Gesamtvorhaben (ohne sonstige Flächen)²⁾	12.150	14.554		30,3	34,9

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

¹⁾ In der Summe darf die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente 680 m² auch bei Anwendung des Flexibilisierungsansatzes nicht übersteigen.

²⁾ Umsatzsumme mit Flexibilisierungsansatz unter Berücksichtigung der jeweils maximal möglichen Verkaufsflächen und der veranschlagten Produktivitäten.

Quelle: Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen

Sortimentsbezogen verzeichnet das nicht zentrenrelevante Kernsortiment (bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente) mit rd. 21,0 bzw. 25,1 Mio. € (ohne bzw. mit Flexibilisierungszuschlag) den mit Abstand höchsten Planumsatz. Die nächsthöheren Werte entfallen auf die ebenfalls nicht zentrenrelevanten Sortimente Lampen/ Leuchten mit rd. 2,0 bzw. 2,4 Mio. €, Möbel mit rd. 1,6 bzw. 1,9 Mio. € und Teppiche/ Bodenbeläge mit rd. 1,4 bzw. 1,7 Mio. € (wiederum ohne bzw. mit Flexibilisierungszuschlag). Bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente ist der höchste Planumsatz für das Sortiment Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen mit rd. 0,9 bzw. 1,1 Mio. € festzustellen (ebenfalls ohne bzw. mit Flexibilisierungszuschlag).



In den Sortimenten

- Bekleidung,
- Fahrräder und technisches Zubehör,
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften,
- Schuhe und
- Sportartikel, -kleingeräte

ist selbst unter Berücksichtigung des Flexibilisierungsansatzes hingegen ein sehr geringer maximaler Planumsatz von weniger als 0,25 Mio. € zu erwarten. Vor dem Hintergrund der bei Auswirkungsanalyse angesetzten Nachweisbarkeitsschwelle von 150.000 € (vgl. Kap. 7.2.2) werden diese Sortimente nicht weiter betrachtet; es handelt sich um Sortimente, deren Verkaufsflächen bezogen auf das Vorhaben selbst unter Berücksichtigung des Flexibilisierungsansatzes maximal annähernd 50 m² (Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör) bzw. 10 m² (sonstige o.g. Sortimente) betragen. Im Weiteren beschränkt sich daher die Analyse auf

- die zentrenrelevanten Sortimente
 - Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren,
 - Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche und
 - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen sowie
- auf sämtliche nicht zentrenrelevanten Sortimente des Vorhabens.

Hinsichtlich der seitens Bird & Bird und der BBE aufgeworfenen Frage bzw. Ansicht, ob der angesetzte Umsatz (der auch deutlich über der Umsatzerwartung der Fa. BAUHAUS liegt) erreicht werden kann bzw. dass dieser sich nur auf Berechnungen auf Grundlage des sog. Marktanteilkonzeptes beantworten ließe⁵⁹, ist Folgendes festzuhalten⁶⁰:

- Das Marktanteilkonzept ist für unternehmerische Standortentscheidungen zielführend - bei solchen wird jedoch ein *betriebswirtschaftlicher* worst-case-Ansatz verfolgt: Der an einem konkreten Standort von einem konkreten Unternehmen erzielbare Umsatz soll in keinem Fall zu hoch abgeleitet werden (vgl. hierzu und zum Folgenden auch Kap. 2.1.3).
- Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass derartige Berechnungen meist zu *unterdurchschnittlichen* Flächenleistungen führen. Diese sind aber für eine

⁵⁹ Bird & Bird, a.a.O., S. 6; BBE, a.a.O., S. 4.

⁶⁰ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 5f. u. S. 16



Verträglichkeitsprüfung nicht adäquat: Hier ist ein *wirkungsbezogener* worst-case-Ansatz zu verfolgen - mithin in der Tendenz eine *überdurchschnittliche* Flächenleistung (vgl. Kap. 2.2).

- Sofern an diesem Standort der angesetzte Umsatz für nicht erreichbar gehalten wird, wird es eben nicht zu einer Ansiedlung eines Baumarktes kommen - mit der Folge dass - trotz entsprechendem B-Plan - *keine* Auswirkungen ausgelöst werden.
- Würde hingegen - mit Verweis auf eine angeblich an diesem Standort nur erreichbare unterdurchschnittliche Flächenleistung (wie dies in Gutachten, die Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept zugrunde legen, oftmals zu finden ist) - eine Verträglichkeit abgeleitet und der spätere Betreiber würde eine deutlich höhere Flächenleistung erzielen, so käme es zu höheren Auswirkungen als gutachterlich abgeleitet.
- Eben dies soll - wie in Kap. 2.2 dargelegt - durch den gerichtlich geforderten (realitätsnahen) worst-case-Ansatz vermieden werden.



5. QUANTITATIVE IST-SITUATION IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN

In den folgenden Kapiteln ist die jeweilige quantitative Ist-Situation in den Untersuchungsstädten dargestellt. Dabei wird für die Standortkommune Erfurt vor dem Hintergrund der Prüfung des Kongruenzgebotes (vgl. Kap. 6) und der Erstbewertung des Beeinträchtigungsverbotes (vgl. Kap. 7.1) das Angebot in den Sortimenten

- Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren,
 - Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,
 - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
 - bau-/ gartenmarktspezifisches Sortiment,
 - Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung,
 - Lampen und Leuchten, Leuchtmittel,
 - Möbel,
 - Teppiche, Bodenbeläge sowie
 - zoologische Artikel
- dargestellt.

Für die Städte Weimar und Sömmerda erfolgt die Darstellung nur in denjenigen Sortimenten, in denen eine tiefergehende Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes erfolgt (vgl. Kap. 7.1f.). Dies sind die Sortimente

- bau-/ gartenmarktspezifisches Sortiment,
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel sowie
- Teppiche, Bodenbeläge.

Das erfasste Angebot wird sortimentspezifisch und städteweise mit Verkaufsfläche und Umsatz dargestellt. In der gleichen Sortimentsgliederung werden die Nachfrage und die Bindungsquoten/ Zentralitäten dargestellt, wobei anders als in der ursprünglichen Untersuchung ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird.

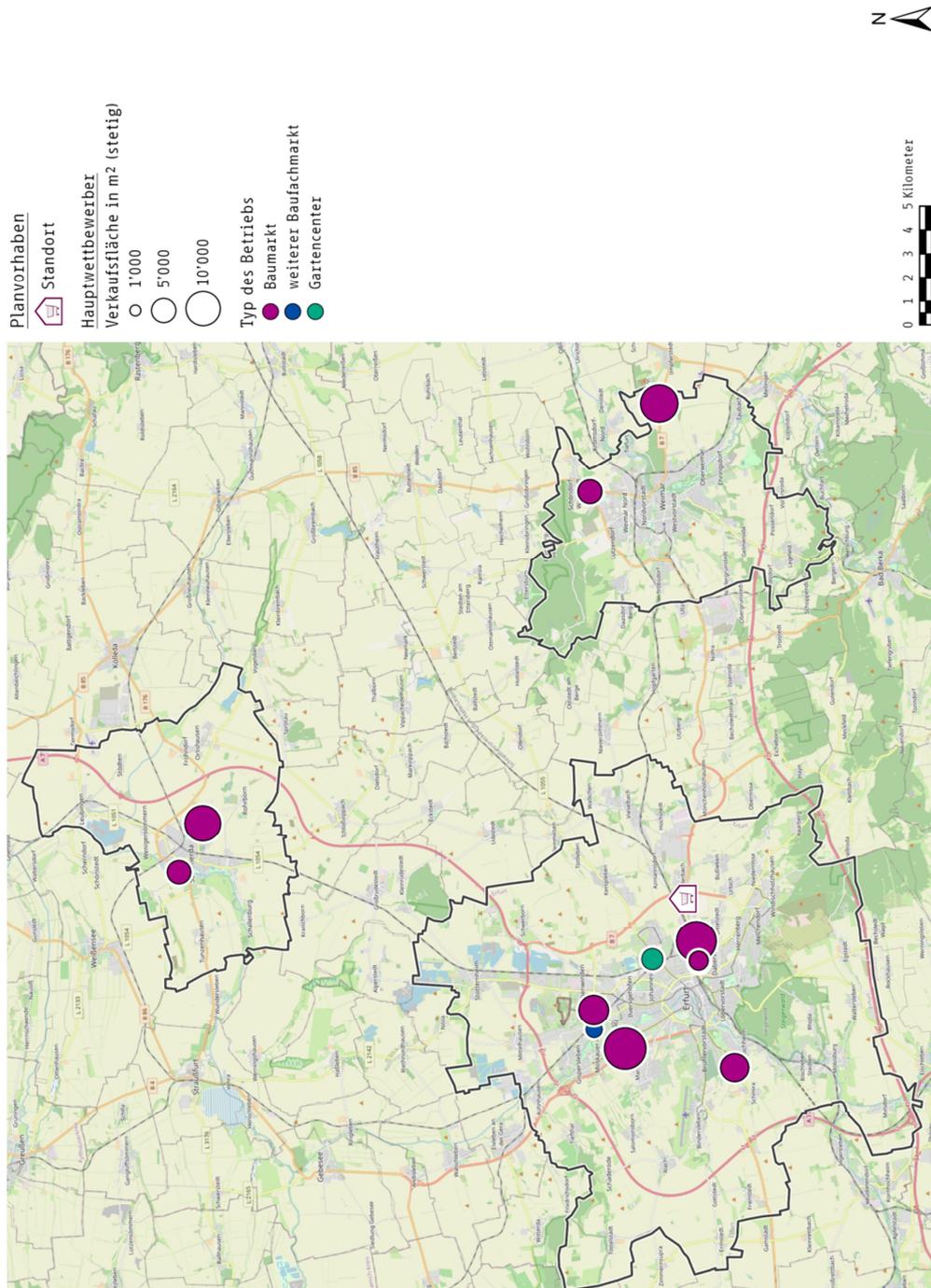
Im Rahmen der Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen kann die räumliche Differenzierung eine wichtige Rolle spielen. Daher erfolgt für das vorhandene Angebot zudem eine Darstellung nach zentralen Versorgungsbereichen/ Zentren, Sonderstandorten (in der Landeshauptstadt Erfurt) und sonstigen Teilbereichen.

Auch wenn der Erkenntnisgewinn einer *deutlichen Kennzeichnung der Einzelhandelsstandorte* fraglich ist, v.a. da die Annahme eines Systemwettbewerbs u.E. inadäquat



ist (vgl. Exkurs in Kap. 2.1.2)⁶¹, ist in der folgenden Karte der erfasste und aktuell überprüfte Wettbewerb in den Kernsortimentsbereichen eines Bau-/ Gartenmarktes dargestellt.

Karte 2: Wesentliche Anbieter in den Untersuchungsstädten im Kernsortimentsbereich



Quelle: Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2023; eigene Darstellung

⁶¹ Vgl. zur entsprechenden Forderung Bird & Bird, a.a.O., S. 6; zu unserer Entgegnung Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 6f.



5.1 LANDESHAUPTSTADT UND STANDORTKOMMUNE ERFURT

In Tab. 4 ist die Ist-Situation in der Standortkommune Erfurt in den untersuchungsrelevanten Sortimenten dargestellt.

Auf Grund der ausschließlichen Berücksichtigung von Rückgängen der Flächenleistungen handelt es sich bei dem im Folgenden angegebenen Umsatz um den aktuellen Mindest-Umsatz.

Das größte Angebot ist im Sortiment Möbel sowie im bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment zu verzeichnen; in diesen beiden Sortimenten werden auch die höchsten Umsätze erzielt.

Tab. 4: Ist-Situation in Erfurt in den untersuchungsrelevanten Sortimenten: Verkaufsflächen (gerundet auf 25 m²), Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren	14.875	43,5	13,6	319%
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-/ Tischwäsche	7.600	16,7	8,2	203%
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	10.550	26,2	6,9	379%
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	65.350	88,7	127,9	69%
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	2.950	18,3	10,3	178%
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	4.525	11,1	11,8	95%
Möbel	75.200	110,5	72,3	153%
Teppiche, Bodenbeläge	3.700	6,2	6,5	96%
zoologische Artikel	6.850	10,9	12,4	88%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Anteilswerte kommen

Quelle: Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); IFH (2023); eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

Hinsichtlich der Bindungsquoten ist insbesondere für die Sortimente Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren und Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen ein per Saldo sehr hoher Kaufkraftzufluss von außerhalb der Landeshauptstadt Erfurt festzustellen. Deutliche Kaufkraftzuflüsse liegen zudem per Saldo in den Sortimenten Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-/ Tischwäsche, Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung und Möbel vor. Demgegenüber sind im Kernsortiment des Plan-



vorhabens, dem bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment, per Saldo signifikante Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen⁶².

Bezüglich der Anmerkungen von Bird & Bird zur Kaufkraftbindungsquote im Kernsortimentsbereich⁶³ ist festzustellen, dass eine Bindungsquote/ Zentralität von rd. 75% (in der Untersuchung von 2020) in der Tat für ein Oberzentrum gering ist⁶⁴. Die Vorstellung allerdings, die Flächenleistung des Bestands müsste nur hinreichend erhöht werden, um zu einer für ein Oberzentrum adäquaten Zentralität zu gelangen, ist in jedem Fall verfehlt. Wenn hieran Kritik geübt wird, sollte dargelegt werden, warum im konkreten Fall von höheren Flächenleistungen auszugehen sein sollte.

Die BBE hätte hinsichtlich der von ihr für unplausibel gehaltenen Zentralität von Erfurt im Bereich der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente⁶⁵ das im Internet verfügbare Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erfurt von Junker und Kruse⁶⁶ heranziehen sollen: Aus den dort angegebenen Werten⁶⁷ errechnet sich eine Zentralität von nur etwas mehr als 70%.

In diesem Zusammenhang stellt sich darüber hinaus die Frage, welche Aussagekraft die von der BBE berechneten Verkaufsflächenausstattungen haben sollen - die wir ohnehin nur sehr bedingt für aussagekräftig halten: Offenkundig intendiert die BBE eine gute Ausstattung im Bau-/ Gartenmarktbereich in Erfurt zu begründen - die aber nicht gegeben ist.

Auch den von der BBE angezweifelte Gesamtumsatz in Erfurt hätte die BBE im Gutachten von Junker und Kruse überprüfen können - ebenso wie die angezweifelte Flächenleistung.

Somit stellt sich eher die Frage der Belastbarkeit der Ausführungen der BBE.

⁶² Würden - anders als hier aus Gründen eines worst-case-Ansatzes - auch Erhöhungen der Flächenleistungen berücksichtigt, so würde im Kernsortimentsbereich die Bindungsquote auf rd. 76% steigen. In den - ebenfalls in Kap. 7.2 näher untersuchten Sortimenten - Leuchten und Teppiche würden anstelle der (geringfügigen) Kaufkraftabflüsse jeweils geringfügige Zuflüsse erreicht.

⁶³ Bird & Bird, a.a.O., S.7.

⁶⁴ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 8.

⁶⁵ BBE, a.a.O., S 5.

⁶⁶ https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtische_konzepte/einzelhandels-uzentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf, Zugriff am 04.10.23.

⁶⁷ EZK Erfurt 2017, a.a.O., Tab. 13 (S. 58f.): Der Umsatz im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente wird mit rd. 67,6 bzw. 18,2 Mio. € angegeben, die Kaufkraft mit rd. 102,6 bzw. 17,5 Mio. €.



Angebot nach Standort(bereichen)

Im Folgenden wird dargelegt, wie sich das in Tab. 4 dargestellte Angebot in den einzelnen Sortimentsbereichen auf die verschiedenen Standort(bereich)e verteilt. Dabei sind bei den zentrenrelevanten Randsortimenten insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt von Bedeutung.

Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind - insbesondere bei den in Kap. 7.2 näher untersuchten Sortimenten - darüber hinaus im Hinblick auf den Widerspruch zu Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. 8.2) auch die Angebote an den Sonderstandorten von Bedeutung.

Tab. 5: Verkaufsflächensumme absolut (gerundet auf 25 m²) und Anteile der Zentren im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente in Erfurt nach Standort(bereichen)

Einzelhandelsstandort	GPK	Heimtextilien	Kunstgewerbe
HZ Altstadt	28%	19%	26%
NZ Magdeburger Allee, Ilversgehofen	2%	1%	1%
NVZ Berliner Platz	1%	1%	1%
NVZ Center Kleiner Herrenberg	1%	0%	0%
NVZ Daberstedt, Häßlerstraße	0%	0%	0%
NVZ Löbervorstadt, Geibelstraße	0%	0%	0%
NVZ Melchendorfer Markt	1%	1%	0%
NVZ Moskauer Platz	2%	1%	0%
NVZ Rieth	2%	1%	0%
NVZ Roter Berg	1%	0%	0%
Sonderstandorte	49%	64%	51%
<i>darunter SSO Apoldaerstraße (Hammer, Preis Rebell)</i>	5%	14%	5%
<i>darunter SSO Eisenacher Straße (IKEA)</i>	12%	16%	11%
<i>darunter SSO Im großen Felde (Sconto, Höffner)</i>	9%	15%	10%
übrige Stadt Erfurt	13%	13%	20%
Gesamt	14.875	7.600	10.550

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

HZ = Hauptzentrum; NZ = Nebenzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; SSO = Sonderstandort

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren

Heimtextilien = Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche

Kunstgewerbe = Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

Quelle: Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; eigene Berechnungen

Insgesamt betrachtet sind von der in der Landeshauptstadt Erfurt bestehenden Verkaufsfläche den drei zentrenrelevanten Sortimenten knapp ein Viertel (Heimtextilien etc.) bis knapp zwei Fünftel (GPK etc.) innerhalb der Zentren angesiedelt, gegenüber etwa der Hälfte bis knapp zwei Dritteln an den Sonderstandorten.



In allen drei zentrenrelevanten Sortimentsbereichen ist der größte Teil des Angebots jeweils im Hauptzentrum Altstadt zu finden; hier befinden sich knapp ein Fünftel bis gut ein Viertel der jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsfläche in der Stadt. Die übrigen Zentren erreichen jeweils maximal einen Anteil von rd. 2%. Aber auch an den nicht integrierten Sonderstandorten sind erhebliche Teile des Angebots von etwa der Hälfte bis zu nahezu zwei Dritteln zu finden; dies gilt insbesondere für die Sonderstandorte Apoldaerstraße, Eisenacher Straße und Im großen Felde, an denen v.a. Möbelhäuser mit großem zentrenrelevanten Randsortiment angesiedelt sind.

Tab. 6: Verkaufsflächensumme absolut (gerundet auf 25 m²) und Anteile der Zentren und Sonderstandorte im Kernsortiment sowie in den nicht zentrenrelevanten Nebensortimenten Leuchten und Teppiche/ Bodenbeläge in Erfurt nach Standort(bereichen)

Einzelhandelsstandort	Bau-/ Garten	Lampen	Teppiche
HZ Altstadt	0%	6%	0%
übrige Zentren	0%	1%	0%
SSO An der Lache (u.a. Toom, TTM, Fressnapf)	11%	5%	4%
SSO Apoldaerstraße (Hammer, Preis Rebell)	2%	5%	20%
SSO Augsburgener Straße (OBI)	19%	11%	1%
SSO August-Röbling-Straße (Roller)	1%	5%	6%
SSO Eisenacher Straße (IKEA)	1%	18%	10%
SSO Erfurter Straße (Globus I)	0%	0%	0%
SSO Gothaer Straße	9%	3%	3%
SSO Holzlandstraße (OBI)	17%	11%	0%
SSO Im großen Felde (Sconto, Höffner)	0%	24%	35%
SSO Kranichfelder Straße (Kaufland II)	0%	2%	0%
SSO Leipziger Straße (Kaufland I)	0%	0%	0%
SSO TEC	0%	0%	0%
SSO Thüringenpark	0%	1%	0%
SSO Weimarerische Straße (Globus II)	0%	0%	0%
SSO Weimarerische Straße (u.a. Tedox, Multipolster)	7%	4%	8%
übrige Stadt Erfurt	31%	5%	12%
Gesamt	65.350	4.525	3.700

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

HZ = Hauptzentrum; NZ = Nebenzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; SSO = Sonderstandort

Bau/ Garten = bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente

Lampen = Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

Teppiche = Teppiche/ Bodenbeläge

Quelle: Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; eigene Berechnungen



Im Kernsortiment des Planvorhabens, dem nicht zentrenrelevanten bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment, entfällt erwartungsgemäß nur ein sehr geringer Teil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche - knapp 1% - auf die Zentren der Landeshauptstadt Erfurt. Demgegenüber verzeichnen die Sonderstandorte einen Anteil in diesem Sortiment von knapp 70%; nahezu ein Drittel entfällt auf Streulagen.

Die größten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen weisen die Sonderstandorte Augsburgsberger Straße und Holzlandstraße auf, an denen sich die beiden OBI-Baumärkte befinden (zusammen mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche). Vergleichsweise große Verkaufsflächenanteile sind zudem für die Sonderstandorte An der Lache und Gothaer Straße zu konstatieren; hier befindet sich (u.a.) jeweils ein Baumarkt.

Im nicht zentrenrelevanten Sortiment Lampen und Leuchten, Leuchtmittel liegt der Verkaufsflächenanteil der Zentren der Landeshauptstadt Erfurt bei insgesamt rd. 6%, wobei dieses Angebot nahezu ausschließlich im Hauptzentrum Altstadt angesiedelt ist. Rd. 89% der Verkaufsfläche entfallen hingegen auf die Sonderstandorte, wobei der Sonderstandort Im großen Felde knapp ein Viertel und der Sonderstandort Eisenacher Straße gut ein Sechstel der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche aufweisen. Dies ist im Wesentlichen auf die dort angesiedelten Möbelhäuser zurückzuführen.

Im nicht zentrenrelevanten Sortiment Teppiche/ Bodenbeläge ist in den Zentren der Landeshauptstadt Erfurt kein (signifikantes) Angebot zu verzeichnen. Das Sortiment ist nahezu ausschließlich an Sonderstandorten angesiedelt (rd. 87%), wobei der Sonderstandort Im großen Felde - bedingt im Wesentlichen durch das entsprechende Angebot eines großen Möbelhauses - mit rd. 35% den größten Verkaufsflächenanteil aufweist. Etwa ein Fünftel des Angebots entfällt auf den Sonderstandort Apoldaerstraße.

Auch im nicht zentrenrelevanten Sortiment Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung verzeichnen die Zentren der Landeshauptstadt Erfurt mit einem Verkaufsflächenanteil von insgesamt nur knapp 3% erwartungsgemäß einen sehr geringen Wert. Die Sonderstandorte der Landeshauptstadt Erfurt weisen insgesamt einen Verkaufsflächenanteil von rd. 24% auf; nahezu drei Viertel des Angebots finden sich an sonstigen Standorten im Stadtgebiet.



Tab. 7: Verkaufsflächensumme absolut (gerundet auf 25 m²) und Anteile der Zentren und Sonderstandorte in den übrigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Erfurt nach Standort(bereich)en

Einzelhandelsstandort	Kfz	Möbel	Zoo
HZ Altstadt	2%	2%	4%
NZ Magdeburger Allee, Ilversgehofen	0%	0%	1%
NVZ Berliner Platz	0%	0%	0%
NVZ Center Kleiner Herrenberg	0%	0%	1%
NVZ Daberstedt, Häßlerstraße	0%	0%	0%
NVZ Löbervorstadt, Geibelstraße	0%	0%	1%
NVZ Melchendorfer Markt	0%	0%	1%
NVZ Moskauer Platz	0%	0%	1%
NVZ Rieth	0%	0%	1%
NVZ Roter Berg	0%	0%	1%
SSO An der Lache (u.a. Toom, TTM, Fressnapf)	3%	0%	0%
SSO Apoldaerstraße (Hammer, Preis Rebell)	0%	13%	0%
SSO Augsburgener Straße (OBI)	3%	0%	0%
SSO August-Röbling-Straße (Roller)	0%	7%	0%
SSO Eisenacher Straße (IKEA)	0%	16%	0%
SSO Erfurter Straße (Globus I)	3%	0%	3%
SSO Gothaer Straße	4%	2%	2%
SSO Holzlandstraße (OBI)	5%	0%	0%
SSO Im großen Felde (Sconto, Höffner)	1%	35%	0%
SSO Kranichfelder Straße (Kaufland II)	0%	0%	2%
SSO Leipziger Straße (Kaufland I)	0%	0%	1%
SSO TEC	2%	0%	2%
SSO Thüringenpark	1%	0%	1%
SSO Weimarische Straße (Globus II)	1%	0%	2%
SSO Weimarische Straße (u.a. Tedox, Multipolster)	0%	5%	0%
übrige Stadt Erfurt	74%	17%	76%
Gesamt	2.950	75.200	6.850

Verkaufsflächen auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
 HZ = Hauptzentrum; NZ = Nebenzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; SSO = Sonderstandort
 Kfz = Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung
 Zoo = zoologische Artikel
 Quelle: Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023;
 eigene Berechnungen

Im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel beträgt der Verkaufsflächenanteil der Zentren der Landeshauptstadt Erfurt insgesamt ebenfalls nur knapp 3%, wobei dieses Sortiment nur im Hauptzentrum Altstadt sowie im Nebenzentrum Magdeburger Allee, Ilversgehofen vorzufinden ist. Die Sonderstandorte verzeichnen demgegenüber einen Verkaufsflächenanteil von rd. 80%. Der größte Anteilswert entfällt - be-



dingt im Wesentlichen durch ein großes Möbelhaus - mit rd. 35% auf den Sonderstandort Im großen Felde. Hohe sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile von je mehr als 10% sind zudem für die Sonderstandorte Apoldaerstraße und Eisenacher Straße angesichts der dort angesiedelten Möbelhäuser zu konstatieren.

Im nicht zentrenrelevanten Sortiment zoologische Artikel ist in den Zentren der Landeshauptstadt Erfurt in der Summe nur ein relativ geringes Angebot zu verzeichnen; die größte Verkaufsfläche verzeichnet hier das Hauptzentrum Altstadt. Auf die Sonderstandorte entfallen rd. 13%; gut drei Viertel des Angebots finden sich an sonstigen Standorten im Stadtgebiet.

5.2 MITTELZENTRUM MIT TEILFUNKTIONEN EINES OBERZENTRUMS WEIMAR

In Tab. 8 ist die Ist-Situation in der Stadt Weimar in den für die tiefergehende Analyse zum Beeinträchtigungsverbot relevanten Sortimenten dargestellt (vgl. Kap. 7.2). Die größte Verkaufsfläche und der höchste Umsatz ist dabei im bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment, dem Kernsortiment des Planvorhabens, zu verzeichnen.

Tab. 8: Ist-Situation in Weimar in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (vertiefte Analyse): Verkaufsflächen (gerundet auf 25 m²), Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
bau-/ gartenmarktspez. Sortiment	17.200	35,1	41,6	84%
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	1.150	2,4	3,4	72%
Teppiche, Bodenbeläge	2.500	3,4	1,9	178%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); IFH (2023); eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

Hinsichtlich der Bindungsquoten ist im Sortiment Teppiche/ Bodenbeläge per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss festzustellen, während im Sortiment Lampen und Leuchten, Leuchtmittel per Saldo gut ein Viertel und im bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment, dem Kernsortiment des Planvorhabens, knapp ein Sechstel der Kaufkraft abfließt.

Differenziert nach Standortbereichen entfällt auf die Zentren der Stadt Weimar im nicht zentrenrelevanten bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment erwartungsgemäß nur ein sehr geringer Anteil von rd. 1%; ein signifikantes Angebot besteht nur im



zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt. Auch den sonstigen integrierten Lagen kommt nur nachgeordnete Bedeutung zu: Rd. 96% des Angebots sind an nicht integrierten Standorten zu finden.

Tab. 9: Verkaufsflächensumme absolut (gerundet auf 25 m²) und Lageanteile in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (vertiefte Analyse) in Weimar

Einzelhandelsstandort	Bau-/ Garten	Lampen	Teppiche
ZVB Einkaufsinnenstadt	1%	1%	0%
NZ Bodelschwinghstraße	0%	0%	0%
NZ Leonhard-Frank-Straße	0%	0%	0%
NZ Marcel-Paul-Straße	0%	0%	0%
NZ Straßburger Platz	0%	0%	0%
sonstige integrierte Lagen	3%	3%	2%
nicht integrierte Lagen	96%	96%	98%
Gesamt	17.200	1.150	2.500

durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NZ = Nebenzentrum

Bau/ Garten = bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente

Lampen = Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

Teppiche = Teppiche/ Bodenbeläge

Quelle: eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; eigene Berechnungen

Im nicht zentrenrelevanten Sortiment Lampen und Leuchten, Leuchtmittel zeigen sich ähnliche Lageanteile.

Im nicht zentrenrelevanten Sortiment Teppiche, Bodenbeläge ist innerhalb der Zentren der Stadt Weimar kein Angebot vorzufinden. Nur rd. 2% des Angebots entfallen auf sonstige integrierte Lagen; rd. 98% finden sich an nicht integrierten Standorten. Die Verkaufsflächenverteilung entspricht damit weitgehend derjenigen der beiden anderen Sortimente.

5.3 MITTELZENTRUM SÖMMERDA

In Tab. 10 ist die Ist-Situation in der Stadt Sömmerda in den für die tiefergehende Analyse zum Beeinträchtigungsverbot relevanten Sortimenten (vgl. Kap. 7.2) dargestellt. Die größte Verkaufsfläche und der höchste Umsatz ist im bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment, dem Kernsortiment des Planvorhabens, zu verzeichnen.

Hinsichtlich der Bindungsquoten ist in allen dargestellten Sortimenten per Saldo ein Kaufkraftzufluss festzustellen. Dieser fällt im Sortiment Lampen und Leuchten, Leuchtmittel deutlich, im Sortiment Teppiche, Bodenbeläge erheblich aus.



Tab. 10: Ist-Situation in Sömmerda in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (vertiefte Analyse): Verkaufsflächen (gerundet auf 25 m²), Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
bau-/ gartenmarktspez. Sortiment	14.925	15,2	11,9	128%
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	800	1,6	1,0	171%
Teppiche, Bodenbeläge	1.350	1,6	0,5	303%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); IFH (2023); eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

Eine tabellarische Darstellung des Angebots erübrigt sich, da (nahezu) das gesamte Angebot an nicht integrierten Standorten zu finden ist.

Der zentrale Versorgungsbereich Altstadt der Stadt Sömmerda hat lediglich im nicht zentrenrelevanten bau-/ gartenmarktspezifischen Sortiment überhaupt ein Angebot aufzuweisen, das aber bei weniger als 1% des gesamtstädtischen Angebots liegt.

In den ebenfalls nicht zentrenrelevanten Sortimenten Lampen und Leuchten, Leuchtmittel sowie Teppiche, Bodenbeläge besteht im zentralen Versorgungsbereich Altstadt kein Angebot.



6. PRÜFUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES KONGRUENZGEBOTES

Nach der Begründung zum Kongruenzgebot im LEP sind *"[f]ür die Beurteilung ... eines Einzelhandelsgroßprojekts hinsichtlich des Kongruenzgebots ... u.a. die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich wesentliche Kenngrößen"*⁶⁸.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden der Gesamtumsatz sowie die sortimentsweisen Umsätze des Planvorhabens den entsprechenden Kaufkraftwerten des mittelzentralen Funktionsraumes der Landeshauptstadt Erfurt gegenübergestellt, wobei ausschließlich diejenigen Gemeinden einbezogen werden, die eindeutig der Landeshauptstadt Erfurt zuzurechnen sind⁶⁹. Dadurch wird aufgezeigt, ob das Vorhaben auf wesentliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des mittelzentralen Funktionsraumes der Landeshauptstadt Erfurt angewiesen ist. Dabei wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt.

Tab. 11 zeigt die Relationen der sortimentsweisen maximalen Planumsätze zu den entsprechenden, ebenfalls sortimentsweisen Kaufkraftwerten sowie des maximalen Planumsatzes im Gesamtvorhaben zur Summe der vorhabenrelevanten Kaufkraft. Die Relationen liegen in allen Sortimenten und demzufolge auch für das Gesamtvorhaben deutlich unter 100%. Die höchsten Relationen werden mit rd. 15% bis 25% - ohne bzw. mit Berücksichtigung des Flexibilisierungszuschlages - in den Sortimenten Teppiche, Bodenbeläge, Lampen und Leuchten, Leuchtmittel sowie baumarkt-/ gartencenterspezifisches Sortiment (Kernsortiment) erreicht.

Somit ist das Vorhaben in keinem der vorhabenrelevanten Sortimente auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des zentralörtlichen Funktionsraumes des Oberzentrums Erfurt angewiesen; es bindet selbst

- unter Berücksichtigung der vor dem Hintergrund eines worst-case-Ansatzes veranschlagten Flächenleistungen und
- bei ausschließlicher Berücksichtigung der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft und

⁶⁸ LEP 2025, Begründung zu Plansätzen 2.6.1 bis 2.6.4, S. 44f.

⁶⁹ Vgl. Fußnote 42 (S. 18). Bereiche mit bilateraler Ausrichtung bleiben im Sinne eines worst-case-Ansatzes unberücksichtigt.



- bei Nichtberücksichtigung nicht eindeutig dem zentralörtliche Funktionsraum des Oberzentrums zugeordneter Kommunen

jeweils nur einen geringen Teil der entsprechenden Kaufkraft. Dies gilt ebenso für das Gesamtvorhaben.

Demzufolge ist das Kongruenzgebot durch das Planvorhaben eingehalten.

Tab. 11: Relation von sortimentsweisen Planumsätzen zur dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft im zentralörtlichen Funktionsraum (Mindestumfang)

Sortiment	Planumsatz (Mio. €)		Kaufkraft zentralörtl. Funktionsraum (Mio. €)	Relation Umsatz zu Kaufkraft	
	ohne Flexibilisierung	mit Flexibilisierung		ohne Flexibilisierung	mit Flexibilisierung
Bekleidung	---	< 0,1	67,4	---	0%
Fahrräder und technisches Zubehör	0,2	0,2	19,4	1%	1%
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren	0,6	0,7	14,2	4%	5%
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	0,7	0,9	8,6	9%	10%
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	0,9	1,1	7,2	12%	15%
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	---	< 0,1	17,8	---	0%
Schuhe	---	< 0,1	17,5	---	0%
Sportartikel, -kleingeräte	---	< 0,1	22,8	---	0%
baumarkt-/ gartencenterspezifisches Sortiment	21,0	25,1	143,9	15%	17%
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	2,0	2,4	10,7	11%	13%
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	1,6	1,9	12,3	17%	20%
Möbel	1,6	1,9	75,4	2%	3%
Teppiche, Bodenbeläge	1,4	1,7	6,7	21%	25%
zoologische Artikel	0,8	0,9	12,9	6%	7%
Gesamt¹⁾	30,3	34,9	436,8	7%	8%

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

¹⁾ Mit Flexibilisierungsansatz (oberer Wert) unter Berücksichtigung der jeweils maximal möglichen Verkaufsflächen und der veranschlagten Produktivitäten.

Quelle: Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); LEP 2025; IFH Köln (2023); eigene Erfahrungswerte und Berechnungen



7. PRÜFUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOTES

Nach dem LEP sollen *„die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte durch eine Ansiedlung ... von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden“*⁷⁰.

Die Prüfung zum Beeinträchtigungsverbot erfolgt in zwei Schritten:

- Zunächst werden die maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen und Umsätze im Planvorhaben - jeweils unter Berücksichtigung des Flexibilisierungszuschlags - in Relation zum entsprechenden Bestand in Erfurt gesetzt (Kap. 7.1). Sortimente, die Relationen signifikant unter 10% aufweisen, sind keiner tieferen Analyse zu unterziehen, da der Bestand nicht wesentlich beeinträchtigt werden *kann* (zumal der Bestand in den beiden weiteren Untersuchungsstädten Sömmerda und Weimar bei den Relationen nicht mit berücksichtigt ist).
- Bei denjenigen Sortimenten, bei denen auf Grund der ermittelten Relationen wesentliche Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und/ oder der Funktionsfähigkeit anderer Orte *nicht* auf Grund geringer Relationen vorab ausgeschlossen werden können, werden die potenziellen absoluten und relativen Umsatzumverteilungen dargestellt (Kap. 7.2). [Sofern auf Grund der in diesen Sortimenten ermittelten relativen Umsatzumverteilungen wesentliche Auswirkungen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten wären, wäre eine verträgliche Verkaufsflächendimension aufgezeigt worden.]

7.1 RELATIONEN VON VORHABEN ZUM BESTAND IN DER LANDESHAUPTSTADT ERFURT AUF SORTIMENTSEBENE

In Tab. 12 sind die Relation von sortimentsweisen Verkaufsflächen und Umsätzen des Planvorhabens zum entsprechenden Bestand in der Landeshauptstadt Erfurt dargestellt. Dabei zeigt sich, dass die Werte in den Sortimenten

- Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren,
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
- Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, -bekleidung,
- Möbel und

⁷⁰ LEP 2025, Plansatz 2.6.3 (Grundsatz), S. 44.

- zoologische Artikel

jeweils deutlich unter 10% liegen⁷¹. Somit können wesentliche Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und/ oder der Funktionsfähigkeit anderer Orte ausgeschlossen werden, zumal der Bestand in Sömmerda und Weimar, den beiden weiteren Städten des Untersuchungsgebietes, bei den errechneten Relationen nicht mit berücksichtigt ist.

Tab. 12: Relationen von sortimentsweisen Verkaufsflächen und Umsätzen des Planvorhabens (jeweils inkl. Flexibilisierungsaufschlag) zum Bestand in der Landeshauptstadt Erfurt

Sortiment	Planvorhaben		Bestand Erfurt		Relation	
	max. VKF (m ²)	max. Umsatz (Mio. €)	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	VKF	Umsatz
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltsw.	144	0,7	14.875	43,5	1%	2%
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	252	0,9	7.600	16,7	3%	5%
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	264	1,1	10.550	26,2	3%	4%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sortiment	16.007	25,1	65.350	88,7	24%	28%
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	137	1,4	2.950	18,3	5%	7%
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	610	2,4	4.525	11,1	13%	22%
Möbel	1.082	1,9	75.200	110,5	1%	2%
Teppiche, Bodenbeläge	827	1,7	3.700	6,2	22%	28%
zoologische Artikel	240	0,9	6.850	10,9	4%	8%

Quelle: Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

In den Sortimenten

- baumarkt-/ gartencenterspezifisches Sortiment
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel und
- Teppiche, Bodenbeläge

liegen die Relationen hingegen bei 10% und - meist deutlich - mehr. Demzufolge wird für diese Sortimente eine tiefergehende Analyse mit Berechnungen zu den potenziellen absoluten und relativen Umsatzumverteilungen gegen den Bestand im Untersuchungsgebiet - d.h. in den drei Städten Erfurt, Sömmerda und Weimar - durchgeführt (vgl. Kap. 7.2).

⁷¹ Die im Vergleich von geplanter Verkaufsfläche zu Bestandsverkaufsfläche etwas höheren Relationen von Plan- zu Bestandsumsatz sind dabei auf die für das Planvorhaben veranschlagten, einem worst-case-Ansatz entsprechenden Flächenleistungen zurückzuführen.



7.2 ABSOLUTE UND RELATIVE UMSATZUMVERTEILUNGEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

7.2.1 Methodik

7.2.1.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft auf Grundlage eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells abgeleitet. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum und*
- *anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsstädten.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (vgl. Kap. 2.1.4 zur Methodik und Kap. 5 zur Ist-Situation). Für die Fahrzeiten wurde wiederum eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.

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

Die Modellrechnungen wurden dabei für die drei vertieft zu untersuchenden Sortimente des Planvorhabens durchgeführt. Sie sind unabdingbare Voraussetzung zur Berechnung der durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen und Umsatzumverteilungen. Gleichwohl sind diese Ergebnisse lediglich Zwischenstufen, die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind.



7.2.1.2 Kaufkraftströme bei Realisierung des Planvorhabens und Umsatzumverteilungen

Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe müssen diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse die zugrunde gelegten Planumsätze (vgl. Kap. 4.2.2) ergeben: Grundsätzlich wird in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes neue Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. (Es wird mithin nicht argumentiert, dass auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar seien.) Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren.

Die Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die Untersuchungsstädte - außer für die Landeshauptstadt Erfurt selbst - bzw. für die einzelnen Einzelhandelsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen bzw. erhöhte Abflüsse. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass nicht die Kaufkraftabschöpfung, sondern die **Umsatzumverteilung** die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft aus einer Stadt zu einem Planvorhaben fließt, ist unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Stadt bzw. in deren zentralen Versorgungsbereichen (in Erfurt auch an den Sonderstandorten) zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der Zuflüsse zu diesen, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel in den Untersuchungsstädten werden die durch das Planvorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.



7.2.1.3 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen

Für die Bewertung ist insbesondere von Bedeutung, ob und inwieweit durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit zentraler Bereiche - sowohl in der Standortkommune Erfurt als auch in umliegenden Städten - sowie der umliegenden Städte insgesamt mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung beeinflusst werden.

Durch die standortdifferenzierenden Bestandsdaten (vgl. Kap. 2.1.4) stehen Daten zur Verfügung, die auch eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen. Deshalb und vor dem Hintergrund des zugrunde gelegten worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) wurde als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträchtigungen zunächst eine Verdrängungsleistung gegenüber dem Bestand von ca. 20% oder mehr bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesetzt⁷².

Entsteht eine Umsatzumverteilung in (deutlich) geringerer Größenordnung, sind zwar negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortimentsbereich nicht auszuschließen. In einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen einzelnen Betrieb jedoch kein Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit sein; das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein⁷³: Es geht nicht um Konkurrenzschutz.

Betriebliche Wirkungen sind zudem von vielfältigen Bedingungen abhängig, die sich nicht an einer bestimmten - absoluten oder relativen - Umsatzverdrängung ablesen lassen und somit als nicht prognostizierbar anzusehen sind, da sie keinem Außenstehenden bekannt sind:

- Wird bislang eine hohe Rentabilität erzielt, die einen Umsatzrückgang "verträgt", oder arbeitet der Betrieb bereits an der Rentabilitätsgrenze?
- Über welche Kapitalausstattung verfügt der betroffene Betrieb?
- Wie weit sind in einem konkreten Betrieb - z.B. aus Gründen der Konkurrenzsituation im Ort - Anpassungen (z.B. Sortimentsumstellung, Verkleinerung ...) möglich?

⁷² Dies entspricht den im Allgemeinen verwendeten Anhaltswerten für zu erwartende wesentliche (städtebauliche) Auswirkungen; entsprechende Werte werden zudem im (formal außer Kraft getretenen) Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannt (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3).

⁷³ Vgl. dazu auch LEP 2025, Begründung zu Plansatz 2.6.1 bis 2.6.4, insbes. S. 45.

Solche - auch unterhalb jeglicher Schwellenwerte möglichen - betrieblichen Wirkungen müssen nicht zwangsläufig auch städtebaulich-funktional negative Auswirkungen nach sich ziehen. (Umgekehrt kann es auch sein, dass trotz Umverteilungen von mehr als 20% keine betrieblichen Auswirkungen auftreten).

Gerade aus der fehlenden Prognostizierbarkeit betrieblicher Auswirkungen ergibt sich die Orientierung an Anhaltswerten - seien dies in Einzelhandelserlassen o.Ä. genannte oder von Gerichten abgeleitete Werte⁷⁴.

Für die Interpretation der im Folgenden dargestellten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ist zu beachten, dass die Auswirkungen nicht ganze Betriebe betreffen müssen, sondern teilweise nur einzelne Sortimente in konkreten Betrieben. Dies bedeutet, dass die Umsätze auf Betriebsebene nicht im ausgewiesenen Ausmaß betroffen sein müssen.

7.2.2 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

In diesem Kapitel sind die in den drei vertieft zu untersuchenden Sortimenten ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel jeweils zunächst für die jeweilige Untersuchungsstadt dargestellt. Anschließend wird jeweils auf die Ergebnisse für einzelne Einzelhandelsstandorte eingegangen.

Die Tabellen in den folgenden Kapiteln enthalten jeweils

- in der letzten Spalte den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 5),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen, wobei sich der untere Wert bei Zugrundelegen des (starrten) Ausgangskonzeptes und der obere bei Ausschöpfen der maximal möglichen sortimentsweisen Verkaufsfläche (Flexibilisierungsansatz) ergibt, (sofern der gerundete Wert identisch ist, ist in der Tabelle jeweils nur ein Wert angegeben) und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (unge-rundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (unge-rundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Das Modellergebnis wird im Einzelfall vor dem Hintergrund der Ist-Situation in den Untersuchungsstädten interpretiert.

⁷⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, S. 21.



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

7.2.2.1 Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Erfurt (Standortkommune)

Wie bereits in Kap. 3 dargelegt, sind die Auswirkungen in der Landeshauptstadt Erfurt in Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht von Bedeutung:

- Einzelne Wettbewerber stehen nicht unter dem Schutz der planungsrechtlichen Regelungen.
- Die zentralörtliche Funktion der Standortgemeinde Erfurt kann nicht beeinträchtigt werden.
- Selbst wenn ein Baumarkt in der Stadt Erfurt schließen würde, würde dies keine wesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung bedeuten.
- Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Dennoch wird wegen des Widerspruchs zu Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - ausschließlich aus städtischer Sicht - überprüft, ob eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgewiesenen Sonderstandorte zu erwarten ist.

Bezogen auf das Kernsortiment des Planvorhabens, das baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortiment, sind relative Umverteilungsquoten gegen den Gesamtbestand in Erfurt von durchschnittlich rd. 12% in der unteren Variante und von rd. 14% in der oberen Variante zu verzeichnen. Selbst wenn der Baumarkt am Sonderstandort Globus II wiederaufleben würde und in der Folge der Bestandsumsatz geringer ausfallen würde, würden sich die maximalen Umverteilungen lediglich auf rd. 15% erhöhen⁷⁵. Da die Werte deutlich unter dem Anhaltswert von 20% für wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten liegen, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand einzelner Standort(bereich)e zu erwarten.

⁷⁵ Für diese überschlägige Berechnung wurde angesichts der Nähe des Sonderstandortes Globus II zum Planstandort und der Größe des möglichen Baumarktes an diesem Standort (weniger als die Hälfte des Planvorhabens) die Hälfte der hier für das Ausgangskonzept abgeleiteten Umverteilungen jeweils beim Bestandsumsatz in Abzug gebracht. Für die Errechnung der relativen Umverteilungen wurde unterstellt, dass die absoluten Umverteilungen gegen die Stadt Erfurt unverändert bleiben (obwohl bei einem zusätzlichen Baumarkt davon auszugehen ist, dass sich diese reduzieren).



Die gesamtstädtischen durchschnittlichen relativen Umsatzumverteilungen in den beiden Sortimenten Lampen und Leuchten, Leuchtmittel und Teppiche, Bodenbeläge liegen ebenfalls deutlich unter 20%, sodass unter Zugrundelegung dieses Anhaltswertes keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand einzelner Standort(bereiche) zu erwarten sind⁷⁶.

Tab. 13: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Landeshauptstadt Erfurt: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
baumarkt-/ gartencenterspezifisches Sortiment	10,3 - 12,3	12% - 14%	88,7
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	1,4 - 1,6	12% - 15%	11,1
Teppiche, Bodenbeläge	0,8 - 0,9	12% - 15%	6,2

Quelle: Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; IFH (2023); ESRI ArcGIS Online network analysis service; eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

Wie zu erwarten bleiben die Umverteilungswirkungen gegen die Zentren - sofern solche überhaupt möglich sind - unter der Grenze der Nachweisbarkeit.

An den Sonderstandorten

- Erfurter Straße (Globus I),
- Kranichfelder Straße (Kaufland II),
- Leipziger Straße (Kaufland I),
- TEC,
- Thüringenpark und
- Weimarerische Straße (Globus II)

findet sich jeweils allenfalls ein geringfügiges Angebot in den drei vertieft zu untersuchenden Sortimentsbereichen (vgl. Tab. 6, S. 36), sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen möglich sind.

In den folgenden Tabellen sind vor diesem Hintergrund die durch das Planvorhaben im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment und in den Sortimenten Lampen und Leuchten, Leuchtmittel sowie Teppiche, Bodenbeläge ermittelten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel an den übrigen neun Sonderstandorten in der Landeshauptstadt Erfurt dargestellt.

⁷⁶ Selbst wenn der Baumarkt am Sonderstandort Globus II wiederaufleben würde und in der Folge der Bestandsumsatz geringer ausfallen würde, würden sich die maximalen Umverteilungen lediglich auf rd. 16% erhöhen.



Für das baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortiment werden die relativen Umverteilungen mit einer Nachkommastelle ausgewiesen, obwohl dies eine Genauigkeit vorspiegelt, die angesichts der Wahrscheinlichkeitsaussagen nicht abgedeckt ist. Hierdurch zeigt sich aber, dass die relativen Umverteilungen streuen - und sich keine gleichmäßige Verteilung der Umverteilungen auf die Wettbewerber ergibt⁷⁷. Es ist festzustellen, dass der Anhaltswert nicht zentrenrelevanter Sortimente für wesentliche Beeinträchtigungen gegen den Bestand von 20% bei keinem Sonderstandort annähernd erreicht wird. Die höchsten relativen Umsatzumverteilungen sind mit jeweils rd. 12,5% in der unteren und rd. 14,9% in der oberen Variante gegen die Sonderstandorte Holzlandstraße und Weimarische Straße (u.a. Tedox, Multipolster) zu verzeichnen. Selbst wenn der Baumarkt am Sonderstandort Globus II wiederaufleben würde und in der Folge des Bestandsumsatz geringer ausfallen würde, würden sich die maximalen Umverteilungen lediglich auf knapp 16% erhöhen. **Vor diesem Hintergrund sind wesentliche Beeinträchtigungen gegen den Bestand mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.**

Tab. 14: Durch das Planvorhaben im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel an den neun Sonderstandorten in der Landeshauptstadt Erfurt mit möglichen nachweisbaren Umverteilungen: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Einzelhandelsstandort	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
SSO An der Lache	1,3 - 1,5	11,2% - 13,4%	11,5
SSO Apoldaerstraße	0,3 - 0,4	11,0% - 13,3%	2,6
SSO Augsburgener Straße	1,9 - 2,3	10,8% - 13,0%	17,5
SSO August-Röbling-Straße	n.n. - 0,2	n.n. - 13,3%	1,2
SSO Eisenacher Straße	0,2	11,2% - 13,4%	1,5
SSO Gothaer Straße	0,9 - 1,0	11,2% - 13,4%	7,6
SSO Holzlandstraße	1,8 - 2,1	12,5% - 14,9%	14,2
SSO Im großen Felde	nicht nachweisbar		0,3
SSO Weimarische Straße (u.a. Tedox, Multipolster)	0,7 - 0,8	12,5% - 14,9%	5,5

SSO = Sonderstandort n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; IFH (2023); ESRI ArcGIS Online network analysis service; eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

⁷⁷ Vgl. zu dieser Behauptung Bird & Bird, a.a.O., S. 8; zu unserer Entgegnung Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 9f.; zur entsprechenden Kritik BBE, a.a.O., S. 2; zu unserer Entgegnung Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 11.



Im Sortiment Lampen und Leuchten, Leuchtmittel betragen die relativen Umsatzumverteilungen der einzelnen Sonderstandorte - sofern die absoluten Umsatzumverteilungen nicht unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen - rd. 12% in der unteren und rd. 16% in der oberen Variante. **Demzufolge sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen gegen den Bestand zu erwarten.**

Tab. 15: Durch das Planvorhaben bei Lampen und Leuchten, Leuchtmittel ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel an den neun Sonderstandorten in der Landeshauptstadt Erfurt mit möglichen nachweisbaren Umverteilungen: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Einzelhandelsstandort	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
SSO An der Lache	nicht nachweisbar		0,5
SSO Apoldaerstraße	nicht nachweisbar		0,5
SSO Augsburgener Straße	n.n. - 0,2	n.n. - 14%	1,1
SSO August-Röbling-Straße	nicht nachweisbar		0,5
SSO Eisenacher Straße	0,3 - 0,4	12% - 14%	2,9
SSO Gothaer Straße	nicht nachweisbar		0,3
SSO Holzlandstraße	n.n. - 0,2	n.n. - 16%	1,1
SSO Im großen Felde	0,3	12% - 14%	2,4
SSO Weimarerische Straße (u.a. Tedox, Multipolster)	nicht nachweisbar		0,4

n.n. = nicht nachweisbar SSO = Sonderstandort

Quelle: Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; IFH (2023); ESRI ArcGIS Online network analysis service; eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

Tab. 16: Durch das Planvorhaben im Sortiment Teppiche/ Bodenbeläge ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel an den neun Sonderstandorten in der Landeshauptstadt Erfurt mit möglichen nachweisbaren Umverteilungen: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Einzelhandelsstandort	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
SSO An der Lache	nicht nachweisbar		0,2
SSO Apoldaerstraße	n.n. - 0,2	n.n. - 15%	1,1
SSO Augsburgener Straße	nicht nachweisbar		0,1
SSO August-Röbling-Straße	nicht nachweisbar		0,3
SSO Eisenacher Straße	n.n. - 0,2	n.n. - 14%	1,1
SSO Gothaer Straße	nicht nachweisbar		0,1
SSO Holzlandstraße/ SSO Weimarerische Straße	nicht nachweisbar		0,0
SSO Im großen Felde	0,2 - 0,3	12% - 15%	2,0
SSO Weimarerische Straße (u.a. Tedox, Multipolster)	nicht nachweisbar		0,5

n.n. = nicht nachweisbar SSO = Sonderstandort

Quelle: Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; IFH (2023); ESRI ArcGIS Online network analysis service; eigene Erfahrungswerte und Berechnungen



Im Sortiment Teppiche, Bodenbeläge betragen die relativen Umsatzumverteilungen der einzelnen Sonderstandorte - sofern die absoluten Umsatzumverteilungen nicht unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen - rd. 12% in der unteren und rd. 15% in der oberen Variante. **Demzufolge sind bei Zugrundelegung eines Anhaltswertes von 20% relativer Umsatzumverteilung auch in diesem Sortiment mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen gegen den Bestand zu erwarten.**

7.2.2.2 Auswirkungen auf das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar

Die gesamtstädtischen durchschnittlichen relativen Umsatzumverteilungen im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment und in den beiden Sortimenten Lampen und Leuchten, Leuchtmittel und Teppiche, Bodenbeläge liegen in Weimar jeweils noch deutlicher unter 20% als in Erfurt, sodass unter Zugrundelegung eines entsprechenden Anhaltswertes keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand einzelner Standort(bereich)e zu erwarten sind.

Tab. 17: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Weimar: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
baumarkt-/ gartencenterspezifisches Sortiment	3,1 - 3,8	9% - 11%	35,1
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	0,2 - 0,3	10% - 12%	2,4
Teppiche, Bodenbeläge	0,4	10% - 12%	3,4

Quelle: Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; IFH (2023); ESRI ArcGIS Online network analysis service; eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

Wie in Erfurt bleiben die Umverteilungen gegen die zentralen Versorgungsbereiche (wie zu erwarten) unter der Grenze der Nachweisbarkeit - sofern solche überhaupt möglich sind, d.h. ein entsprechendes Angebot vorhanden ist.

Im Stadtgebiet sind keine deutlich über den städtischen Durchschnittswerten liegenden relativen Umverteilungen zu verzeichnen.

Demzufolge und in Anbetracht der geringen absoluten Höhe der in der Stadt zu erwartenden Umverteilungen **sind bei Zugrundelegung eines Anhaltswertes von 20% relativer Umsatzumverteilung mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen gegen den Bestand zu erwarten.**

7.2.2.3 Auswirkungen auf das Mittelzentrum Sömmerda

Die gesamtstädtischen durchschnittlichen relativen Umsatzumverteilungen im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment und in den beiden Sortimenten Lampen und Leuchten, Leuchtmittel und Teppiche, Bodenbeläge liegen in Sömmerda jeweils etwas höher als in Weimar, aber ebenfalls niedriger als in Erfurt - und damit deutlich unter 20%, sodass unter Zugrundelegung eines Anhaltswertes von 20% keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand einzelner Standort(bereich)e zu erwarten sind.

Tab. 18: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Sömmerda: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
baumarkt-/ gartencenterspezifisches Sortiment	1,5 - 1,8	10% - 12%	15,2
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	0,2	11% - 13%	1,6
Teppiche, Bodenbeläge	0,2	11% - 13%	1,6

Quelle: Fa. BAUHAUS; EHI Retail Consult (www.handelsdaten.de); Junker + Kruse (Erhebung 2017); eigene Erhebung Juli 2019; eigene Überprüfungen August 2023; IFH (2023); ESRI ArcGIS Online network analysis service; eigene Erfahrungswerte und Berechnungen

Auch in Sömmerda liegen die Umverteilungen gegen den zentralen Versorgungsbereich Altstadt - erwartungsgemäß und sofern dort überhaupt ein Angebot vorhanden ist - unter der Grenze der Nachweisbarkeit.

Im Stadtgebiet sind wie in Weimar keine deutlich über den städtischen Durchschnittswerten liegenden relativen Umverteilungen zu verzeichnen.

Demzufolge und in Anbetracht der geringen absoluten Höhe der in der Stadt zu erwartenden Umverteilungen **sind bei Zugrundelegung eines Anhaltswertes von 20% relativer Umsatzumverteilung mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen gegen den Bestand zu erwarten.**

7.2.3 Zusammenfassendes Ergebnis der tiefergehenden Prüfung des Beeinträchtigungsverbot

Wie bereits in Kap. 3 und zu Beginn des Kap. 7 dargestellt, sollen nach dem Beeinträchtigungsverbot des LEP *„die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte (...) durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht*



oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden"⁷⁸. Weiterhin darf nach § 11 (3) BauNVO ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen (städtebaulichen) Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune selbst und in anderen Kommunen sowie keine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zur Folge haben.

Hinsichtlich potenzieller wesentlicher **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** durch das Planvorhaben im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment sowie in den Sortimenten Lampen und Leuchten, Leuchtmittel und Teppiche, Bodenbeläge ist anzumerken, dass

- es sich bei diesen Sortimenten um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, die somit grundsätzlich auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden können,
- wesentliche Beeinträchtigungen bedeuten würden, dass die Einstufung als nicht zentrenrelevant nicht adäquat ist,
- ungeachtet dessen keine Umsatzumverteilungen gegen den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen/ Zentren der drei Untersuchungsstädte Erfurt, Weimar und Sömmerda ermittelt werden konnten, die wesentliche Beeinträchtigungen gegen diese mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten ließen.

Vor dem Hintergrund der in den drei o.g. Sortimenten abgeleiteten Umverteilungen sind - bei Zugrundelegung des Anhaltswertes nicht zentrenrelevanter Sortimente von 20% - **für die Städte Weimar und Sömmerda** insgesamt sowie für deren einzelne Standort(bereich)e mit hoher Wahrscheinlich **keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit dieser beiden zentralen Orte zu erwarten**. Dies gilt ebenso für die **verbrauchernahe Versorgung** in diesen beiden Städten.

Dass die Summe der Umverteilungen nicht den Planumsatz ergibt⁷⁹, ist zum einen auf Streuumsätze zurückzuführen: Diese wurden vorliegend zurückhaltend mit 10% angesetzt. Zum anderen ist der Anteil der in einem Gebiet wirksamen Umverteilungen von der Herkunft aus diesem Gebiet zu unterscheiden: Weil im Bereich des Kernsortiments ein deutlicher Abfluss von Kaufkraft aus dem Untersuchungsgebiet zu

⁷⁸ LEP 2025, Plansatz 2.6.3 (Grundsatz), S. 44.

⁷⁹ Vgl. zur entsprechenden Kritik Bird & Bird, a.a.O., S. 7 sowie BBE, a.a.O., S. 7.



verzeichnen ist, *müssen* die Umverteilungen zu einem deutlichen Teil auch außerhalb des Untersuchungsgebietes wirksam werden⁸⁰.

Die **verbrauchernahe Versorgung in der Landeshauptstadt Erfurt** kann durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes per se nicht beeinträchtigt werden: Eine verbrauchernahe Versorgung besteht, sofern ein entsprechendes Angebot in Erfurt vorhanden ist. Dies ist bei Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes der Fall, selbst wenn dadurch Betriebe mit entsprechendem Angebot an anderen Standorten innerhalb der Stadt Erfurt in ihrem Fortbestand gefährdet wären bzw. schließen würden: In einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen *einzelnen* Betrieb allein kein Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit sein; das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein: Es geht nicht um Konkurrenzschutz.

Zu berücksichtigen ist jedoch **aus Sicht der Stadt Erfurt**, dass - wie in Kap. 1 dargestellt - nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt am Planstandort ein Einzelhandelsbetrieb wie mit dem geplanten Bau- und Gartenmarkt beabsichtigt nicht zulässig ist⁸¹. Allein vor diesem Hintergrund sollen Beeinträchtigungen gegen den Bestand an den ausgewiesenen Sonderstandorten ungeachtet der voranstehend angeführten Aspekte ausgeschlossen werden.

Aus den in Kap. 7.2.2 dargestellten Umsatzumverteilungen lassen sich Beeinträchtigungen gegen den Bestand im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment sowie in den Sortimenten Lampen und Leuchten, Leuchtmittel und Teppiche, Bodenbeläge, die sowohl bezogen auf die Gesamtstadt als auch auf einzelne Sonderstandorte jeweils deutlich unter 20% liegen, jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen.

Anmerkungen zur Aktualität der zugrunde gelegten Daten

Um in der Stadt Erfurt, gemessen am Anhaltswert von 20% für eine Unverträglichkeit, eine Unverträglichkeit in den hier vertieft untersuchten Sortimenten zu erreichen, müsste der Umsatz in einem der Sortimente um mehr als ein Viertel eingebrochen sein.

In Weimar und Sömmerda müsste der Umsatz sogar um mehr als ein Drittel eingebrochen sein, um zu einer Unverträglichkeit zu kommen.

⁸⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., S. 9 u. 15.

⁸¹ Vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 138.



Ein derartiger Rückgang des Einzelhandels gegenüber den zugrunde gelegten Daten kann aber ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Einzelhandelserfassung Thüringen 2022/23 ist die Verkaufsfläche

- in der Stadt Erfurt gegenüber 2017/18 insgesamt um rd. 2% und im langfristigen Bedarfsbereich um rd. 5% zurückgegangen⁸²
- in Weimar und Sömmerda jeweils um rd. 3% angestiegen⁸³.

Damit ist festzuhalten, dass auch eine aktuelle Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels das Ergebnis nicht verändern würde; dieses kann als äußerst robust angesehen werden.

⁸² Dr. Lademann & Partner: Einzelhandelserfassung Thüringen 2022/ 2023 - Stand und Entwicklung der Einzelhandelslandschaft - Endbericht (im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft), Hamburg/Dresden, 08.08.2023, Tab. 98 (S. 136).

⁸³ Ebd. Tab. 146 (S. 160) und Tab. 260 (S. 217).

8. PRÜFUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES MITTELTHÜRINGEN UND DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES 2017 FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT ERFURT

8.1 VORHABENPRÜFUNG VOR DEM HINTERGRUND DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES MITTELTHÜRINGEN

Wie in Kap. 2.1.6 dargelegt, enthält das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen

- ein Zielsystem zur Regionalen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen⁸⁴, das auf den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen (LEP 2025) basiert, sowie
- eine Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung⁸⁵, die aufzeigt, an welchen Standorttypen Einzelhandelsvorhaben angesiedelt werden sollen, differenziert hinsichtlich der Nahversorgungs-/ Zentrenrelevanz ihres Kernsortimentes sowie ihrer Dimensionierung (nicht großflächig/ großflächig).

8.1.1 Prüfung vor dem Hintergrund des Zielsystems zur Regionalen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen

Bezüglich der im Zielsystem zur Regionalen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen enthaltenen Einzelziele lassen sich für das Planvorhaben folgende Aussagen treffen⁸⁶:

- In hohem Maße trägt das Planvorhaben zum Ziel *"Erhaltung/ Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen"* bei: Dem Oberzentrum Erfurt kommt u.a. im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment eine überörtliche Versorgungsfunktion zu, wie auch die im Konzept bei der Verkaufsflächenprognose veranschlagte Zielbindungsquote von 150% für Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches, wozu das Kernsortiment des Planvorhabens gehört, zeigt⁸⁷. Allerdings füllt das Oberzentrum Erfurt diese zentralörtliche Versorgungsfunktion im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment derzeit nicht aus, wie die Bindungsquote von derzeit rd. 69%, gemessen an der dem stationären Einzel-

⁸⁴ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 72ff.

⁸⁵ Vgl. ebd., S. 93ff.

⁸⁶ Vgl. - auch im Folgenden - ebd., S. 72ff.

⁸⁷ Vgl. - auch im Folgenden - ebd., S. 64.



handel zur Verfügung stehenden Kaufkraft (vgl. Kap. 5.1) zeigt⁸⁸. Durch das Planvorhaben kann der per Saldo bestehende Kaufkraftabfluss aus der Landeshauptstadt Erfurt zumindest verringert werden (vgl. Kap. 8.2.1, Fußnote 97).

- Hinsichtlich des Zieles *"Weiterentwicklung einer (teil-)regional abgestimmten dezentralen Konzentration nicht zentrenrelevanter Sortimente"* ist darauf zu verweisen, dass die Landeshauptstadt Erfurt durch die Erarbeitung des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens zum einen geklärt haben möchte, ob Auswirkungen durch das Vorhaben auf bestehende Strukturen im Umfeld bzw. innerhalb ihres Stadtgebietes selbst zu erwarten sind (und bei welcher Dimensionierung dies ggf. nicht der Fall wäre). Das vorliegende Gutachten kann somit als Basis für eine teilregionale Abstimmung angesehen werden.

Weiterhin ist vor dem Hintergrund der festgestellten relativen Umsatzumverteilungen (vgl. Kap. 7.2.2) sowie auch der geringen Bindungsquote im baumarkt-/gartencenterspezifischen Sortiment von maximal rd. 76% für das Oberzentrum Erfurt mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von Auswirkungen gegen den Bestand auszugehen, sodass kein Nachnutzungsdruck durch evtl. entstehende Leerstände derzeitiger Ladengeschäfte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an nicht integrierten Standorten zu erwarten ist.

- Das Ziel *"Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit"* wird durch das Planvorhaben erfüllt, da es mit den konzeptionellen Bausteinen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen - v.a. Grundsatzmatrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung - vereinbar ist (s.u.).
- Das Ziel *"Sicherstellung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit"* wird durch das Planvorhaben nur in geringem Maße tangiert: Durch die vergleichsweise zentrale Lage der Landeshauptstadt Erfurt reicht das Einzugsgebiet allenfalls in einem geringen Maße über die Region hinaus, wenngleich ein überörtliches Einzugsgebiet anzusetzen ist.
- Die Ziele *"Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion und -vielfalt der Innenstädte und sonstigen Zentren"* sowie *"Erhaltung/ Stärkung der wohnungs-/verbrauchernahen Grund-/ Nahversorgung"* werden durch das Planvorhaben auf Grund seines nicht integrierten Standortes (vgl. Kap. 4.1) und seines nicht zent-

⁸⁸ Wie dort ausgeführt, würde auch eine Berücksichtigung zwischenzeitlicher Steigerungen der Leistungsfähigkeit (die hier angesichts des zu verfolgenden worst-case-Ansatzes unberücksichtigt blieben) nur zu einer Steigerung auf rd. 76% führen; vgl. Fußnote 62 (S. 34).



renrelevanten Kernsortimentes (vgl. Kap. 4.2.1) nicht in signifikanten Maß berührt. Zudem ist auf die deutliche Verkaufsflächenbeschränkung nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente (vgl. wiederum Kap. 4.1) zu verweisen.

- Das Ziel *"Sicherung von Gewerbegebieten/ gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk, verarbeitendes Gewerbe u.Ä."* wird durch das Planvorhaben nicht tangiert, da
 - der Planstandort selbst sich nicht in einem derartigen Bereich befindet, sondern eine landwirtschaftliche Nutzfläche bildet,
 - in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planstandortes sich gewerbliche Nutzungen befinden, die allerdings überwiegend publikumsorientiert sind; es handelt sich i.d.R. nicht um produzierendes Gewerbe, Handwerk u.Ä.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben mit dem Zielsystem des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen, soweit die einzelnen Ziele von diesem berührt werden, vereinbar.

8.1.2 Prüfung vor dem Hintergrund der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Hinsichtlich der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist in Bezug auf das Planvorhaben zunächst festzustellen, dass

- das Vorhaben auf Grund seiner Verkaufsfläche von rd. 17.498 m² (vgl. Kap. 4.2.1) in jedem Fall großflächig ist und
- das Kernsortiment - baumarkt-/ gartencenterspezifisches Sortiment - nach der Sortimentsliste der Region Mittelthüringen ein nicht zentrenrelevantes Sortiment ist bzw. sich aus derartigen (Teil-)Sortimenten zusammensetzt⁸⁹.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können nach der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen an allen Standort(typ)en mit Ausnahme von nicht integrierten und nicht einzelhandelsgeprägten Standorten angesiedelt werden: Zum einen können

⁸⁹ Nach der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen sind die (Teil-)Sortimente Bauelemente und -stoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben und Lacke, Fliesen, Gartenbedarf (z.B. Erde, Terrakotta, Zäune), Gartengeräte, Holz, Kamine und Kachelöfen, Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Rollläden und Markisen, Sanitärartikel und Tapeten, die zusammen die baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente bilden, nicht zentrenrelevant (vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 87).



in Gewerbegebieten durch Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken bzw. die Bodenpreise für Nicht-Einzelhandelsnutzungen sich zu stark erhöhen, zum anderen führt die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel an zusätzlichen nicht integrierter Standorten i.d.R. zu einer Zersiedelung und/ oder einer Zunahme des Verkehrs⁹⁰.

Bezüglich des Umfeldes des Planstandortes wurde in Kap. 4.1 festgestellt, dass dieses durch vielfältige gewerbliche und publikumsorientierte, d.h. verkehrserzeugende Nutzungen geprägt wird, u.a. auch Einzelhandel in Form eines Tapeten- und Gardinenfachmarktes, eines Fliesenfachmarktes und eines Wasserbettengeschäftes. Demzufolge handelt es sich beim Planstandort nicht um einen zusätzlichen nicht integrierten Einzelhandelsstandort bzw. nicht um einen nicht integrierten und nicht einzelhandelsgeprägten Standort.

Weiterhin soll nach der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und ihrer textlichen Ausführungen die Verkaufsfläche nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Rand- und Ergänzungssortimente eines Planvorhabens mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in der Summe maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² VKF betragen. Zudem sollte diese nicht von einem oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden. Da beim Planvorhaben

- die Summe nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 680 m² VKF bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 17.498 m² (vgl. Kap. 4.2.1) beschränkt ist und
 - insgesamt bis zu acht nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente angeboten werden sollen und vor dem Hintergrund der maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen mindestens vier Sortimente zum Erreichen der o.g. 680 m² VKF (vgl. ebenfalls Kap. 4.2.1) erforderlich sind,
- ist auch dieser Aspekt des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen erfüllt.

Nach den textlichen Ausführungen der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist weiterhin bei Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment darauf zu achten, dass die Position funktional wesentlicher Einzelhandels-

⁹⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 100ff.

lagen nicht geschwächt wird. Diesbezüglich ist festzustellen, dass

- nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment nach der regionsweisen Entwicklungsprognose für den Zeitraum 2013 bis 2025 ein rechnerischer Entwicklungsspielraum von gut 15.000 bis rd. 25.000 m² VKF (in Abhängigkeit der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung) zu verzeichnen war⁹¹,
- in der Landeshauptstadt Erfurt derzeit im baumarkt-/gartencenterspezifischen Sortiment bei einer Bindungsquote von max. rd. 76% per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen ist (vgl. Kap. 5.1), obwohl das Oberzentrum eine über das eigene Stadtgebiet hinausreichende Versorgungsfunktion erfüllen sollte⁹²,
- vor dem Hintergrund der in Kap. 7.2.2 errechneten Umsatzumverteilungen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von Auswirkungen gegen den Bestand durch das Planvorhaben auszugehen ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Planvorhaben mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar ist.

8.2 VORHABENPRÜFUNG VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTE 2017 FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT ERFURT

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt enthält - wie in Kap. 2.1.6 dargelegt - übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt⁹³ sowie Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung⁹⁴. Nachfolgend wird das Planvorhaben hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit diesen beiden wesentlichen konzeptionellen Bausteinen geprüft.

⁹¹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 61ff. Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass nach der regionsweisen Wettbewerbsprognose der rechnerische Entwicklungsspielraum im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment in der oberen Variante rd. 5.000 m² beträgt und in der unteren Variante ein negativer Spielraum von rd. 1.500 m² angegeben wird. Allerdings sind zwischenzeitlich auch Schließungen von Baumärkten erfolgt, beispielsweise des Max Bahr-Baumarktes in Elxleben (und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Erfurt) auf Grund der Insolvenz der Praktiker-Gruppe.

⁹² Für das Oberzentrum Erfurt wurde im Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen für die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches, wozu u.a. das baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortiment gehört, im Rahmen der Verkaufsflächenprognose eine Zielbindungsquote von 150% veranschlagt (vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 64).

⁹³ Vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 70ff.

⁹⁴ Vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 132ff.



8.2.1 Prüfung vor dem Hintergrund der übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt

Bezüglich der übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt lassen sich für das Planvorhaben folgende Aussagen treffen⁹⁵:

- Das Planvorhaben trägt zum Ziel *"Sicherung der landesplanerischen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt"* bei, da bei einer Bindungsquote von maximal rd. 76% im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment derzeit per Saldo Kaufkraft aus dem Oberzentrum Erfurt abfließt (vgl. Kap. 5.1). Durch die Realisierung des Planvorhabens kann dieser Abfluss zumindest vermindert werden; die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept angesetzte Zielbindungsquote (oder auch Zielzentralität) von 110%⁹⁶ wird jedoch auch bei Realisierung des Planvorhabens noch deutlich unterschritten⁹⁷.
- Hinsichtlich der Ziele *"Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Erfurt"*, *"Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe"* und *"Sicherung einer 'nachhaltigen' Stadtentwicklung, d. h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels"* ist zunächst festzustellen, dass das Planvorhaben auf Grund seines nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes nicht geeignet ist, eine Versorgungsaufgabe des Hauptzentrums (Altstadt) oder der Neben- und Nahversorgungszentren zu übernehmen. Die Wettbewerbssituation zu den Zentren der Landeshauptstadt Erfurt ist auf Grund der beschränkten Verkaufsflächen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Kap. 4.2.1), der teilweise sehr geringen Verkaufsflächen und Planumsätze (vgl. Kap. 4.2.2) sowie der niedrigen Relationen von Vorhaben zu Bestand in diesen Sortimenten (vgl. Kap. 7.1) gering.

Allerdings ist anzumerken, dass es sich beim Planstandort nicht um einen Sonderstandort handelt, in denen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment - abgesehen vom Hauptzentrum (Altstadt) und vom Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln sind (vgl. Kap. 8.2.2). Dieser Aspekt ist

⁹⁵ Vgl. - auch im Folgenden - ebd., S. 70ff.

⁹⁶ Vgl. ebd., S. 65.

⁹⁷ Derzeit fließen im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment per Saldo rd. 31 Mio. € der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft der Einwohner Erfurts ab, sofern auch Steigerungen der Flächenleistungen berücksichtigt werden; vgl. dazu Fußnote 62 (S. 34). Selbst wenn Umsatzumverteilungen gegen den in Erfurt bestehenden Einzelhandel nicht berücksichtigt werden, verbleibt nach Realisierung des Vorhabens mit der maximal möglichen Belegung der Fläche mit dem Kernsortiment ein Abfluss von rd. 6 Mio. € bzw. steigt die Bindungsquote von derzeit rd. 76% auf rd. 96% an.



der Stadtverwaltung Erfurt und dem Gemeinderat jedoch bekannt und stellt letztlich einen wesentlichen Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung dar (vgl. Kap. 1), deren Erstellungserfordernis im Ziel *"Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe"* verankert ist.

- Bezüglich des Zieles *"Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur"* ist wiederum darauf zu verweisen, dass die Verkaufsflächen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente des Planvorhabens sowohl einzeln betrachtet als auch in der Summe deutlich beschränkt sind (vgl. Kap. 4.2.1) und keine Auswirkungen gegen den Bestand in den Zentren zu erwarten sind (vgl. Kap. 7.1f.).
- Die Ziele *"Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel"* und *"Verhinderung konterkariender Planungen"* werden durch das Planvorhaben insofern erfüllt, als es den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt - soweit es diese tangiert - entspricht und es zudem hinsichtlich potenzieller Auswirkungen gegen den Bestand in der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung geprüft wurde.
- Die Ziele *"Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Erfurt"* sowie *"Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet"* werden durch das Planvorhaben auf Grund seines nicht integrierten Standortes (vgl. Kap. 4.1) und seines nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes (vgl. Kap. 4.2.1) nicht in signifikanten Maß berührt. Zudem ist die Verkaufsfläche nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente (vgl. wiederum Kap. 4.1) deutlich beschränkt.

Das Planvorhaben ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vereinbar, u.a. mit dem Ziel *"Sicherung der landesplanerischen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt"*.

Hinsichtlich der Ziele *"Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Erfurt"*, *"Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe"* und *"Sicherung einer 'nachhaltigen' Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels"* ist zunächst festzustellen, dass es sich beim Planstandort nicht um einen Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt.



Jedoch stellt die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung nach dem Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" eine Möglichkeit dar, neue Einzelhandelsstandorte zu prüfen und - bei positivem Ergebnis - zu ermöglichen.

Damit ist der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben nicht in Widerspruch zu den mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 verfolgten Zielen steht.

8.2.2 Prüfung vor dem Hintergrund der Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Hinsichtlich der Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist in Bezug auf das Planvorhaben zunächst festzustellen, dass

- das Vorhaben auf Grund seiner Verkaufsfläche von rd. 17.498 m² (vgl. Kap. 4.2.1) großflächig ist und
- das Kernsortiment - baumarkt-/ gartencenterspezifisches Sortiment - nach der Sortimentsliste der Landeshauptstadt Erfurt ein nicht zentrenrelevantes Sortiment darstellt bzw. sich aus derartigen (Teil-)Sortimenten zusammensetzt⁹⁸.

Nach dem Grundsatz 3 zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind entsprechende großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im Hauptzentrum (Altstadt), im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) sowie in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel zulässig⁹⁹. In den textlichen Ausführungen zu diesem Grundsatz wird ausgeführt, dass dieser insbesondere für bestehende Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung relevant ist, da Einzelhandelsvorhaben wie o.g. dort die Standortqualität beeinträchtigen und/ oder zu einer starken Erhöhung der Bodenpreise führen können. Diesbezüglich ist anzumerken, dass der Planstandort als solcher derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, sich im unmittelbaren Umfeld jedoch publikumswirksame Nutzungen, darunter auch Einzelhandelsbetriebe, befinden (vgl. Kap. 4.1).

⁹⁸ Nach der Erfurter Sortimentsliste sind die (Teil-)Sortimente Bauelemente, -stoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/ -geräte, Kamine/ Kachelöfen/ Heizungen, Pflanzen/ Samen und Rollläden/ Markisen die zusammen die baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente bilden, nicht zentrenrelevant (vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 129).

⁹⁹ Vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 138f. Dort (S. 67) heißt es aber bezüglich Bau-/ Gartenmarktsortimenten auch, Neuansiedlungen sollten "vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte" bzw. "am ehesten im Kontext bestehender Sonderstandorte" erfolgen (Hervorhebung durch uns).



Da der Planstandort sich weder im Hauptzentrum (Altstadt) oder im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) noch an einem der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dargestellten Sonderstandorte befindet, ist der Grundsatz 3 - zumindest sein wesentlicher Teil - nicht eingehalten. Allerdings wird im übergeordneten Ziel *"Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe"* die Möglichkeit der Eröffnung neuer Einzelhandelsstandorte mittels der Prüfung anhand einer Verträglichkeitsstudie - wie vorliegend - eröffnet.

In den textlichen Ausführungen zu Grundsatz 3 wird weiterhin eine Begrenzung nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Randsortimente auf insgesamt maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche dargelegt, wobei diese nicht von einem einzelnen derartigen Sortiment belegt werden darf und eine sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenze festzusetzen ist. Dieser Teil des Grundsatzes 3 wird durch das Planvorhaben erfüllt:

- Die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente beträgt mit - in der Summe - rd. 680 m² knapp 4% und somit deutlich weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche von rd. 17.498 m² (vgl. Kap. 4.2.1).
- Darüber hinaus liegen die Verkaufsflächen der Sortimente Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen und Haus-/ Heimtextilien, welche die größten Verkaufsflächenwerte nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente des Planvorhabens aufweisen, mit rd. 220 bzw. 210 m² ohne und rd. 264 bzw. 252 m² inkl. Flexibilisierungsaufschlag deutlich unter der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente insgesamt.
- Für das Vorhaben sollen sowohl die maximal zulässige die Gesamtverkaufsfläche als auch die maximal zulässigen sortimentsweisen Verkaufsflächen im B-Plan festgesetzt werden.
- Der geforderte Bezug zum Kernsortiment ist zwar nicht bei allen, aber verkaufsflächenbezogen beim größten Teil der vorgesehenen Sortimente (vgl. Tab. 1, S. 25) gegeben; die geringfügige mögliche Abweichung bei den Kleinstflächen von jeweils 10 m² erscheint vertretbar: Dem Schutz der Zentren, dem dieser Teil des Grundsatzes 3 dient, wird dennoch entsprochen.

Die in Grundsatz 3 enthaltenen Ausführungen/ Vorgaben zu nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimenten werden durch das Planvorhaben erfüllt.



9. ABSCHÄTZUNG DER ZUKÜNFTIGEN FLÄCHENENTWICKLUNG GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEBE IM BEREICH BAUMARKT/ GARTENCENTER IN ERFURT BEI VORHABENREALISIERUNG

Der beabsichtigte Bau- und Gartenmarkt der Fa. BAUHAUS weist mit rd. 17.498 m² VKF eine im Baumarktsegment tendenziell überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße auf. Dies zeigt auch ein Vergleich mit den in der Landeshauptstadt Erfurt bestehenden vier Baumärkten:

- Der am Sonderstandort Augsburgener Straße ansässige OBI-Baumarkt weist derzeit mit einer Verkaufsfläche von etwa 15.000 m² den derzeit höchsten Wert innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt auf.
- Der am Sonderstandort Holzlandstraße angesiedelte OBI-Baumarkt verzeichnet eine Verkaufsfläche von etwa 13.500 m².
- Der am Sonderstandort An der Lache befindliche toom-Baumarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 7.500 m².
- Der am Sonderstandort Gothaer Straße gelegene B1 Discount Baumarkt¹⁰⁰ hat eine Verkaufsfläche von etwas weniger als 7.000 m².

Seitens der in Erfurt ansässigen Baumarktbetreiber wird von der Fa. toom auf der betreibereigenen Homepage eine (Standard-)Verkaufsfläche von rd. 9.000 m² für Neuansiedlungen von Baumärkten angegeben.

Für B 1 Discount Baumärkte wird keine entsprechende Angabe seitens des Betreibers getroffen. Da jedoch das Sortiment vom Betreiber selbst als schlank, wenngleich umfangreich geschildert wird, ist tendenziell keine größere Verkaufsfläche als bei Baumärkten der Fa. toom zu erwarten¹⁰¹.

Auch seitens der FA. OBI werden keine Standortanforderungen hinsichtlich der Mindestverkaufsfläche veröffentlicht. Die Verkaufsflächen in der Realisierung befindlicher OBI-Baumärkte reichen von rd. 7.500 m² (Laufenburg/ Baden-Württemberg)¹⁰² bis rd. 12.000 m² (Limburg/ Hessen)¹⁰³.

¹⁰⁰ B 1 ist im Übrigen ein Unternehmen der toom Baumarkt GmbH und gehört damit - wie auch toom-Baumärkte zur Rewe-Group.

¹⁰¹ Vgl. <https://www.b1-discount.de/ueber-b1>; Zugriff 25.11.19.

¹⁰² Vgl. <https://www.suedkurier.de/region/hochrhein/laufenburg/manche-glaubten-nicht-mehr-dran-obi-baumarkt-in-laufenburg-soll-2021-tatsaechlich-eroeffnen;art372611,10558944>; Zugriff 23.10.20.

¹⁰³ Vgl. <https://www.baumarktmanager.de/obi-feiert-neueroeffnung-in-limburg/150/74913/>; Zugriff 23.10.20.



Vor diesem Hintergrund weisen die in der Landeshauptstadt Erfurt bestehenden Baumärkte der Fa. OBI und der B 1 Discount Baumarkt dem Grunde nach keine Erweiterungsnotwendigkeit auf. Die Verkaufsfläche des toom-Baumarktes liegt hingegen rd. 1.500 m² unter der für neue Märkte seitens des Betreibers beabsichtigten Fläche.

Weiterhin ist hinsichtlich potenzieller Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Baumärkte festzustellen, dass der am Sonderstandort Holzlandstraße angesiedelte OBI-Baumarkt auf Grund seiner Lage zwischen der Eisenberger Straße, der Hermsdorfer Straße, der Holzlandstraße und der Straße Schmidtstedter Flur keine signifikante Erweiterungsmöglichkeit auf Grund der vollständigen Nutzung der zur Verfügung stehenden "eigenen" Fläche sowie der umliegenden, außerhalb der genannten Straßen gelegenen Grundstücke durch sonstige Nutzungen aufweist. Erweiterungen der Verkaufsfläche würden eine teilweise Überbauung der bestehenden Kundenstellplätze oder eine mehrgeschossige Bauweise erfordern und erscheinen wenig plausibel.

Der Standort des OBI-Baumarktes am Sonderstandort Augsburgener Straße wird größtenteils durch den Grenzweg und die Augsburgener Straße begrenzt. Potenzielle Erweiterungsflächen stellen eine nordöstlich an den Standort anschließende Fläche mit einer Garagenanlage sowie nördlich des Grenzweges und südlich der Augsburgener Straße - jeweils östlich der Hannoverschen Straße - gelegene landwirtschaftliche Flächen dar; diese grenzen jedoch nach Osten hin an Wohnbebauung an. Eine deutliche Erweiterung erscheint - auch auf Grund der derzeit bereits rd. 15.000 m² umfassenden Verkaufsfläche - nicht plausibel.

Die Fläche des am Sonderstandort An der Lache angesiedelten toom-Baumarktes wird im Norden von der Straße Am Roten Berg und im Osten von der Straße An der Lache begrenzt. Erweiterungspotenziale bestehen mittels der Verlagerung eines ebenfalls am Standort befindlichen Reifenhandels sowie der Nutzung augenscheinlich nicht mehr genutzter gewerblicher, tlw. bebauter Flächen westlich des bestehenden Baumarktes.

Der am Sonderstandort Gothaer Straße gelegene B1 Discount Baumarkt befindet sich gemeinsam mit einem SB-Warenhaus der Fa. Real innerhalb eines Einkaufszentrums an der Gothaer Straße. Erweiterungsmöglichkeiten können grundsätzlich leerstehende Flächen innerhalb des Einkaufszentrums, z.B. auf Grund der derzeitigen Umstruk-



turierung der SB-Warenhaus-Kette Real, bilden. Jedoch erscheint die derzeitige Verkaufsfläche des B 1 Discount Marktes auch bei Realisierung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Betriebstyps hinreichend.

Insgesamt betrachtet erscheint eine erhebliche Vergrößerung der Verkaufsfläche der in der Landeshauptstadt Erfurt bestehenden Baumärkte im Sinne einer Verkaufsflächenspirale auf Grund der derzeitigen Verkaufsflächen und der diesbezüglichen Anforderungen der Betreiber und der teilweise fehlenden Flächenpotenziale aus gutachterlicher Sicht nicht realistisch. Zudem ist anzumerken, dass derzeit per Saldo Kaufkraft im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment aus Erfurt abfließt und selbst nach Realisierung des Planvorhabens noch immer keine rechnerische Vollversorgung - d.h. sortimentsbezogene Bindungsquote/ Zentralität = 100% - bestehen wird (vgl. Kap. 8.2.1, Fußnote 97). Vor dem Hintergrund einer Zielbindungsquote/ -zentralität von rd. 110% im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt¹⁰⁴ verbleibt somit noch immer ein Entwicklungspotenzial, das ggf. auch durch Erweiterungen bestehender Betriebe genutzt werden kann. Dies gilt übrigens selbst dann, wenn der Baumarkt am Sonderstandort Globus II wieder aufleben würde.

10. ZUSAMMENFASSUNG UND FESTSETZUNGSVORSCHLAG

Um eine tragfähige Grundlage für die quantitative Beurteilung des Planvorhabens, Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes mit 17.498 m² VKF im Bereich des B-Plans LIN 587 "Am Tonberg" zwischen der Straße Am Tonberg, der Konrad-Adenauer-Straße, der Weimarischen Straße und der Straße An der Henne, zu erreichen, wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt, wobei der Ansatz insgesamt dennoch realitätsnah sein soll (Kap. 2.2):

- Basis ist ein Sortimentskonzept mit Flexibilisierungsansatz (Kap. 4.2.1), sodass nicht nur Aussagen zu einer *wahrscheinlichen* Belegung, sondern zur *maximal möglichen* Belegung mit einzelnen Sortimenten getroffen werden,
- wobei für die Flächenleistung hohe Werte zugrunde gelegt wurden, sodass der an-

¹⁰⁴ Vgl. EZK Erfurt 2017, a.a.O., S. 65.



gesetzte Maximalumsatz deutlich über der Umsatzerwartung der Fa. BAUHAUS liegt (Kap. 4.2.2). [Ob dies noch realitätsnah ist, kann dahingestellt bleiben.]

- Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wurde der Bestandsumsatz umgekehrt in keinem Fall zu hoch ausgewiesen, insbesondere
 - durch das asymmetrische Vorgehen bei der Überprüfung der Bestandserhebung sowie bei der Aktualisierung des Bestandsumsatzes und
 - durch die Nichtberücksichtigung des bestehenden Planungsrechts für einen Baumarkt am Sonderstandort Globus II (Kap. 2.1.4).
- Die Zahl der Untersuchungsstädte wurde bewusst gering gehalten und für den Untersuchungsbereich wurde ein hoher Umsatzanteil angesetzt (Kap. 2.1.3). Dem Untersuchungsgebiet zur tiefergehenden Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wurde auf Basis von Fahrzeitisochronen neben dem Oberzentrum Erfurt als Standortkommune das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Weimar und das Mittelzentrum Sömmerda zugeordnet.
- Für die Umverteilungen wurde unterstellt, dass sich diese auf die Untersuchungsstädte konzentrieren (Kap. 7.2.1.2).
- Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen stationären Einzelhandel speisen.
- Für die Prüfung des Kongruenzgebotes wurden ausschließlich diejenigen Gemeinden einbezogen, die nach dem LEP 2025 *eindeutig* dem mittelzentralen Funktionsraum des Oberzentrums Erfurt zuzuordnen sind (Kap. 6).

Somit wird das Vorhaben in keinem Fall zu positiv beurteilt.

Zusammenfassend lässt sich zum **Planvorhaben** Folgendes feststellen:

- Beim Sortimentskonzept wurde in einer Alternativvariante ein Flexibilisierungsansatz gewählt: Um saisonale oder auch längerfristige Anpassungen der Sortimentsstruktur ohne Änderung des B-Plans zu ermöglichen, wurden die den einzelnen Sortimenten zugrunde liegenden ursprünglichen sortimentsweisen Verkaufsflächen mit einem Zuschlag von 20% versehen. Die Gesamtverkaufsfläche von 17.498 m² darf jedoch nicht überschritten werden; dies gilt ebenso für die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente von in der Summe 680 m².
- Gegenüber dem ursprünglichen Sortimentskonzept wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geringe Verkaufsflächen von jeweils bis zum 10 m² in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeit-



schriften sowie Sportartikel, -kleingeräte in der Alternativvariante angesetzt: Produkte dieser Sortimente - z.B. Arbeits-/ Gartenbekleidung und -schuhe - werden i.d.R. in Bau- und Gartenmärkten in einem geringen Umfang angeboten.

- Bei den sortimentsweisen Flächenproduktivitäten ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der Verkaufsfläche des Vorhabens auf überdachte und nicht überdachte Freiflächen sowie auf einen Drive-In-Bereich entfällt.

Bezüglich der **Vorgaben der Landes- und Regionalplanung** ist festzuhalten:

- Auf Grund der Einstufung der Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum wird das Konzentrationsgebot, nach LEP 2025 das einzige Erfordernis der Raumordnung mit Zielqualität, durch das Planvorhaben eingehalten (Kap. 3).
- Der Planstandort ist auf Grund der Nachbar- und Umgebungsnutzungen - v.a. Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Flächen - als nicht integrierter Standort einzustufen (auch zum Folgenden Kap. 4.1). Eine ÖPNV-Anbindung ist auf Grund einer unmittelbar benachbarten Bushaltestelle bereits vorhanden, sodass der Standort der Leitvorstellung des LEP 2025 entspricht. Das Integrationsgebot ist auf Grund des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments des Planvorhabens - bau-/ gartenmarktspezifisches Sortiment - nicht von Belang (Kap 3).
- Das Kongruenzgebot wird durch das Planvorhaben eingehalten (Kap. 6).
- Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand sind durch das Planvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.
 - Für den größten Teil der vorgesehenen Sortimente lässt sich dies bereits vorab durch einen Vergleich mit dem Bestand in Erfurt feststellen (Kap. 7.1).
 - Für drei Sortimente wurde dies mittels Ableitung der zu erwartenden Umverteilungen hergeleitet (Kap. 7.2). Dabei wurde auch dargelegt, dass eine aktuelle Erhebung kein abweichendes Ergebnis erbringen würde (Kap. 7.2.3): Diese Einschätzung ist als robust anzusehen.

Somit wird das **Beeinträchtigungsverbot** und damit auch § 2 (2) BauGB eingehalten.

- Das Planvorhaben ist mit dem Zielsystem sowie mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar (Kap. 8.1).

Vor dem Hintergrund unserer (z.T. in die vorliegende Untersuchung integrieren) Ausführungen in unserer Kurzstellungnahme zur Stellungnahme von Bird & Bird sowie den Ausführungen der BBE sehen wir die vorliegende städtebauliche Verträglichkeitsstudie hinsichtlich Aufbau, Nachvollziehbarkeit, Methodik und Ergebnissen nach wie vor als plausibel und rechtssicher an¹⁰⁵.

Bezüglich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar (Kap. 8.2.1). Dabei ist insbesondere auch bedeutsam, dass die Begrenzung nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente im Planvorhaben sowohl einzeln als auch in der Summe den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht (vgl. auch Kap. 8.2.2).
- Hinsichtlich der Nichteinhaltung von Grundsatz 3 zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, da es sich um keinen im Konzept enthaltenen Sonderstandort handelt, kann auf das im Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" verankerte Vorgehen der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung (hiermit vorliegend) verwiesen werden (Kap. 8.2.2). Ausschließlich aus diesem Grund wurden in Kap. 7.2.2.1 auch die - für die Beurteilung bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes nicht relevanten - Umverteilungen gegen die bestehenden Sonderstandorte in der Landeshauptstadt Erfurt dargestellt (Tab. 14ff., S. 52f.). Bedeutsam ist, dass sich der Gemeinderat beim Satzungsbeschluss des B-Plans dieses Widerspruchs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept bewusst ist: Ein Widerspruch zum Konzept ist, da dieses keine direkte Bindungswirkung entfaltet, nicht gleichbedeutend mit einer Unmöglichkeit des Vorhabens¹⁰⁶.
- Dafür ist auch von Bedeutung, dass eine erhebliche Vergrößerung der Verkaufsfläche der in der Landeshauptstadt Erfurt bestehenden Baumärkte im Sinne einer "Verkaufsflächenspirale" aus gutachterlicher Sicht nicht realistisch erscheint. Zudem verbleibt selbst nach Realisierung des Planvorhabens noch ein Entwicklungspotenzial im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment - selbst wenn der Baumarkt am Sonderstandort Globus II wieder aufleben sollte (Kap. 9).

¹⁰⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella 2022, a.a.O., Kap. 4 (S. 16).

¹⁰⁶ Vgl. z.B. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.11, Az. 3 S 2584/10.



Nachfolgend ist ein Festsetzungsvorschlag für das Vorhaben formuliert, der im B-Plan (Ziff. 1.2) weitgehend umgesetzt wurde:

Im Sondergebiet SO-BGM ("Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt") wird festgesetzt:

Das sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt dient der Unterbringung von Bau- und Gartenfachmärkten mit integriertem Gastronomiebetrieb.

Zulässig sind Bau- und Gartenfachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 17.498 m² davon je maximal 680 m² nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und mit einer Mindestverkaufsfläche von je 15.000 m².

Unter Einhaltung der Festsetzung 1.2.2 sind die folgenden Sortimente mit den folgenden maximalen Verkaufsflächen je Bau- und Gartenfachmarkt zulässig.

Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Randsortimente:

Sortiment	max. VKF in m ² je Bau- und Gartenfachmarkt
(Arbeits-)Bekleidung	10
Fahrräder und technisches Zubehör	46
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren	144
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	252
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	264
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	10
(Arbeits-)Schuhe	10
Sportartikel, -kleingeräte	10

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Sortiment	max. VKF in m ² je Bau- und Gartenfachmarkt
Bauelemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/ -geräte, Pflanzen/ Samen	16.007
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	137
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	610
Möbel	1.082
Teppiche, Bodenbeläge	827
zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere	240

Die Sortimentsfestsetzungen beziehen sich auf die Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt geändert mit DS 0709/19 vom 10. April 2019.

Verkaufsflächen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.