

Landeshauptstadt Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

Stefan Kruse
Tel 0231- 55 78 58-0
kruse@junker-kruse.de

März 2024

*Grundsätzliche Bedeutung der Einzelhandelssteuerung
Szenarien der Nahversorgung aufgrund einer liberalen Steuerungs politik
Stellungnahme aus Sicht des politisch beschlossenen Erfurter Einzelhandels- und Zentren-
konzepts*

Sehr geehrte,

der Einzelhandel prägt das Bild unserer Innenstädte wie keine zweite Nutzung. Er ist nicht nur ein, sondern **der** unverzichtbare Baustein für die Attraktivität und Lebendigkeit und damit auch für die Zukunftsfähigkeit der Zentren. Dieser Stellenwert ist gerade auch in der jüngsten, pandemiegeprägten Vergangenheit und die damit verbundenen flächendeckenden Schließungen noch mal deutlich in das Bewußtsein vieler Menschen gerückt worden. Daneben spielen die wohnortnahen Versorgungsstandorte, die sich idealerweise auch in den Stadt- und Ortsteilen außerhalb der Zentren befinden, eine weitere wichtige Rolle in der Versorgungsstruktur und -qualität einer Großstadt wie Erfurt. Und zwar für mobile und weniger mobile, alte und junge, einkommensstarke und sozial schwache Menschen, die in der Stadt selbst, seinen Stadtteilen oder in seinem Umland wohnen. Dabei sind solche Strukturen in keiner Stadt ein Selbstläufer: Hätte man die Standortentscheidungen von Anfang an nur den sogenannten „Kräften des Marktes“ überlassen, dann hätten wir heute nicht so starke Innenstädte wie die Erfurter Altstadt oder ein in weiten Teilen funktionierendes, häufig feinmaschiges Nahversorgungsnetz in der Landeshauptstadt. Im Gegenteil: Wie die Erfahrung aus anderen Städten zeigt, die weniger oder sogar fast gar nicht (manche auch leider viel zu spät) auf eine gezielte Einzelhandelssteuerung in ihrer

Stadt gesetzt haben, verteilen sich die relevanten Einzelhandelsstandorte dort auf deutlich weniger Standorte; zudem sind diese in aller erster Linie ideal mit dem Pkw zu erreichen. Die Folge wären u.a.: erheblich mehr Pkw-Verkehre in einer Stadt und ein Abgehängtsein ganzer Bevölkerungsgruppen von wohnortnahen Versorgungsangeboten, die sich eine Pkw-Erreichbarkeit nicht leisten können oder auch wollen bzw. aus anderen (z.B. medizinischen oder altersbedingten) Gründen nicht auf eine Pkw zugreifen können. Denn die Nahversorgungsangebote hätten sich nicht nur Pkw-optimierte Standorte gesucht, sie wären im Durchschnitt auch deutlich größer, was wiederum, bei einer nicht veränderten Kaufkraftsituation, zwangsläufig weniger Standorte innerhalb des Erfurter Stadtgebietes und damit deutlich weitere (in der Regel Pkw)Verkehre zu den verschiedenen Standorten zu Folge hätte.

Aber auch bei Vorliegen eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts kann es zu Entwicklungen kommen, die einer gesamtstädtischen und weite Teile eines Stadtgebietes abdeckenden Nahversorgungsstruktur zuwiderlaufen. Nämlich dann, wenn, als Ausnahme formuliert und auch von weiten Teilen der städtischen Politik mitgetragen, Nahversorgungsstandorte realisiert werden, die nur für einen sehr kleinen Teil der Bevölkerung eine richtige (i.S.v. fußläufige bzw. wohnungsnah) Versorgungsqualität darstellen. Die zu geringe Bevölkerung in dem jeweiligen Stadtteil/Ortsteil führt in der Regel dazu, dass diese Märkte, die aufgrund ihrer deutlich besseren Standortrahmenbedingungen (u.a. aktuelle Verkaufsflächengrößenordnungen, überdurchschnittlich dimensionierte Stellplatzanlagen) Umsätze von anderen Märkten abziehen. Liegen diese betroffenen Märkte in Stadtteilen/Ortsteilen an städtebaulich integrierten Standorten und tragen, ggf. auch als einzige Nahversorger, für eine deutlich größere Bevölkerung zur Nahversorgung bei, so droht diesem Stadtteil/Ortsteil der ersatzlose Wegfall eines wichtigen Versorgungsbausteins. Die Folge wäre: deutlich mehr Menschen als vor dieser Standortentscheidung wären auf den Pkw zum Kauf von täglichen Produkten angewiesen und es entstünden folglich deutlich mehr Pkw-Verkehre.

Hinzu kommt, dass eine einzige Ausnahmeentscheidung in der Regel nicht die einzige Ausnahme in einer Großstadt wie Erfurt bleibt bzw. bleiben kann, da die in diesem Zusammenhang formulierten Ausnahmekriterien nur in sehr selten Fällen tatsächlich nur auf diesen einzelnen Fall zutreffen und somit keine Vorbildwirkung auf für andere Standortkonstellationen im übrigen Stadtgebiet entfalten. Die Regel ist vielmehr, dass die vorgebrachten Argumente zur Ansiedlung auch auf andere Stadtteile/Ortsteile/Standorte übertragbar sind. Die Folge: auch wenn eine Stadt dann andere Standorte verhindern möchte – gerne auch mit Verweis auf das vorliegende und politisch beschlossene Einzelhandelskonzept, trägt diese Argumentation nicht mehr und sie muss auch den weiteren Standortanfragen nachgeben. Es entsteht ein Dominoeffekt, der eine wichtige Säule eines kommunalen Einzelhandelskonzepts unterwandert und somit das gesamte Einzelhandelskonzept als bedeutsames Entscheidungs- und Abwägungsmaterial (für die Bauleitplanung) in Frage stellt.

Anhand einer szenarienartigen Betrachtung soll das vorstehende illustriert werden. Als Beispielraum dient der Erfurt Westen. Hier gibt es aktuell ein Ansiedlungsinteresse eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Frienstedt (Einwohnerzahl: ca. 1.400).

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien. Von einer Nahversorgungsfunktion eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d. h. für den vorliegenden Fall aus dem Stadtteil Frienstedt realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient. Die Einwohner dieses Stadtteils und somit das dort zur Verfügung stehende sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial stehend somit als Bewertungsgrundlage zur Verfügung.

Die Nachfragesituation in diesem Gebiet stellt sich wie folgt dar: Bei einer durchschnittlichen sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft von derzeit 2.552 Euro pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Landeshauptstadt Erfurt¹ verfügen die rund 1.400 Einwohner über ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 3,6 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung des zu erwartenden **warengruppenspezifischen Umsatzes** sowie in Anbetracht des **warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials** im funktionalen Versorgungsgebiet des Erweiterungsvorhabens stellt sich die rechnerisch ermittelte Nahversorgungsfunktion wie folgt dar:

Einwohnerzahl des zu versorgenden Gebietes

Stadtteil Frienstedt.....ca. 1.400

Variante für einen Lebensmittelmarkt:

Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel

pro Einwohner und Jahr² 2.552 Euro
insgesamt innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes 3,6 Mio. Euro

maximale Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben: 40%
bindbare Kaufkraft = Umsatzerwartung **1,4 Mio. Euro**

Zu erwartender Umsatz eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm (Anteil Nahrungs- und Genussmittel)

(Flächenproduktivität von 4.500 Euro/qm Verkaufsfläche und Verkaufsflächenanteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von 80%)

..... **4,0 Mio. Euro**

¹ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2022 (ohne Bäckerei/Metzgerei)

² Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2022

Die vorstehende Berechnung macht deutlich, dass rd. zwei Drittel des prognostizierten Umsatzes für einen neuen Lebensmittelmarkt von außerhalb des Stadtteils kommen muss. Selbst unter Hinzuziehung der nördlichen angrenzenden Stadtteile Gottstedt und Ermstedt, die nicht über entsprechenden Nahversorgungsangebote verfügen (und perspektiv aufgrund der zu geringen Bevölkerungszahl auch niemals verfügen werden) verbleibt nach wie vor ein nennenswerter Umsatzanteil (knapp 50%!) eines perspektivischen Versorgers im Stadtteil Frienstedt, der von „weiter weg“ kommen muss.

Wie weiter oben ausgeführt, könnte die Entscheidung für einen Lebensmittelmarkt in Frienstedt dazu führen, dass auch an anderen, vergleichbaren Stellen im Erfurter Stadtgebiet Anfragen zur Ansiedlung ähnlicher Lebensmittelmärkte vorgetragen werden, die dann angesichts der Präzedenzwirkung des Frienstedter Marktes nicht mehr abschlägig beschieden werden könnten. Bezogen auf den Betrachtungsraum des Erfurter Westens verfügen die Stadtteile, in denen heute kein relevantes Nahversorgungsangebot (mehr) besteht, über Einwohnerzahlen zwischen etwa 1.000 und rd. 1.200. Dies hat zur Folge, dass auch an diesen Standorten ein weitaus überwiegender Anteil des jährlich zu erwartenden Umsatzes aus anderen Stadtteilen (im Erfurter Westen) kommen muss. Die Realisierung eines weiteren Marktes im Erfurter Westen hätte also zwangsläufig zur Folge, dass das Umsatzpotenzial für die bestehenden Märkte deutlich reduziert wird und somit deren langfristige Lebensfähigkeit massiv in Frage zu stellen ist. Dies gilt in erster Linie für den kleinen Lebensmittelmarkt in Marbach, aber auch die beiden vorhandenen Lebensmitteldiscounter in Bindersleben wären gefährdet. Die sehr wahrscheinliche Folge wäre eine Schließung dieser Märkte und damit eine deutliche Verschlechterung der fußläufigen wie auch wohnungsnahen Versorgung im Erfurter Westen (siehe auch nachfolgende Karte)

Seite 5 von 8

Vergleichbare Folgen (für den Erfurter Norden) würden sich für die in der Diskussion befindliche Ansiedlung eines „Einkaufszentrums“ in Stotternheim ergeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich eher um ein Fachmarktzentrum handeln wird, bei dem ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter aller Voraussicht nach den zentralen Angebotsbaustein darstellen soll.

Der Standortbereich des B-Plan-Bereichs ist keiner Standortkategorie im EHK im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs zuzuordnen. Die siedlungsräumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (isolierte Lage südlich des Siedlungsrandes in Stotternheim) würden auch einer ggf. in Erwägung zu ziehenden Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs eindeutig entgegenstehen. Von daher verbliebe eine Einordnung als (perspektivischer) Nahversorgungsstandort. Doch auch diese Einordnung muss scheitern, da der geplante Standort keinerlei städtebaulichen oder auch funktionalen Bezug zum Siedlungsbereich in Stotternheim herstellen kann. Es würde eine städtebaulich nicht integrierte Lage entstehen, die nahezu ausschließlich auf den Pkw-Kunden ausgerichtet wäre. Somit kann eine solche Entwicklung auch nicht, wie in der politischen Diskussion im Rahmen der Ausschusssitzung am 19.10.2021 vorgetragen, gerade für ältere Menschen zu einer Verbesserung ihrer Versorgungssituation beitragen. Sind diese doch deutlich häufiger in ihrer Mobilität eingeschränkt und daher mehr als andere auf auch fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandorte angewiesen.

Eine überschlägige Berechnung (vergleichbar der weiter oben zu Friestedt) macht deutlich, dass nur für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt (ohne Beachtung der weiteren, für den Standortbereich eindeutig nicht erfüllbaren Kriterien) eine rechnerische Nahversorgungsfunktion herleitbar wäre. Diese Verkaufsfläche liegt allerdings deutlich unter den heute (auch für die Landeshauptstadt Erfurt) üblichen Marktzutrittsgrößen von Lebensmittelvollsortimentern. Diese liegen in der Regel bei etwa 1.500 qm.

Bei dieser Verkaufsflächengrößenordnung müsste etwa die Hälfte des projektierten Jahresumsatzes von außerhalb von Stotternheim kommen bzw. es würden deutliche Umsatzumverteilungen innerhalb von Stotternheim – zu Lasten des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Netto) - erforderlich.

Auch das in der Begründung angeführte zusätzliche touristische Potenzial würde die vorstehenden Zahlen nicht signifikant verändern

Da anzunehmen ist, dass der Lebensmittelbaustein im Rahmen des geplanten „Einkaufszentrums“ mindestens die o.a. Verkaufsflächengrößenordnung (1.500 qm) einnehmen wird, würde er nicht der Nahversorgung dienen. Im Gegenteil: Im Falle einer Realisierung ist es sehr wahrscheinlich, dass die weitere Existenz des im nördlichen Siedlungsgebiet liegenden Lebensmitteldiscounter gefährdet wäre. Im Falle einer dann sehr wahrscheinlichen Betriebsaufgabe würde die fußläufige Versorgungsqualität im Norden Stotternheims wegfallen. Auch das im Rahmen der politischen Diskussion angeführte Argument, zwei Lebensmittelmärkte an den Ortsteingängen zu haben, ist somit nicht umsetzbar.

Fazit

Die in der Diskussion befindlichen Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten an dezentralen Standorten stellt einen eindeutigen Verstoß gegen das Erfurter EHK dar. Da für dieses konkrete Vorhaben keine singulären Ausnahmetatbestände und -begründungen angeführt werden können, die sich alleine aus der jeweiligen mikroräumlichen Konstellation heraus ergeben können, können diese Fälle und die in diesem Zusammenhang geführten (politischen) Diskussionen auch auf andere Standorte / Standortbereiche im Erfurter Stadtgebiet übertragen werden. Die Umsetzung hätte somit eine präjudizierende Wirkung auf möglicherweise viele Standortkonstellationen im Erfurter Stadtgebiet. Und zwar nicht nur auf die Realisierung neuer Standorte, sondern auch auf mögliche Verlagerungsabsichten. In Summe könnte sich somit bereits mittelfristige eine neue Standortstruktur von Lebensmittelmärkten im Erfurter Stadtgebiet ergeben, die immer weniger fußläufig und immer mehr Pkw-Kunden-orientiert sind. Ein wesentlicher Eckpfeiler des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts würde somit konterkariert. Aber auch die Steuerungswirkung des gesamten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (und damit auch die Sicherung der Erfurter Altstadt als regional bedeutsamer Einkaufsstandort für Bewohner, Besucher und Touristen) wäre in Frage gestellt. Denn im Falle von streitigen (auch gerichtlichen) Auseinandersetzungen wird die Anwendung und Umsetzung eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB) überprüft. Wird dabei festgestellt, dass an verschiedenen Stellen (ohne entsprechende städtebauliche Begründung, die z.B. für den vorliegenden Fall in Fienstedt nicht angeführt werden kann) davon abgewichen, verliert das EHK als Begründungs- und Abwägungsmaterial erheblich an Gewicht und der Stadtrat verliert ein wichtiges Instrument auch für die deutlich in der Mehrheit liegenden Fälle zum Schutz und zur Weiterentwicklung u.a. auch der Erfurter Innenstadt.

Vor diesem Hintergrund ist von den geplanten Ansiedlungen abzuraten.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Ausführungen weitergeholfen zu haben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Dortmund

Stefan Kruse/

Legende zu der Karte

Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägende Lebensmittelmärkte

-  SB-Warenhaus (ab 5.000 qm)
-  Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm)
-  Supermarkt (>800 - 1.499 qm)
-  Supermarkt (400 - 800 qm)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 qm)
-  Lebensmitteldiscounter (bis 800 qm)
-  Isodistanz 600 m
-  Isodistanz 600 m - Szenario

Flächennutzung

-  Autobahn
-  Bahnfläche
-  Bundesstraße
-  Gewerbefläche
-  Siedlungsfläche