

Junker + Kruse Stadtforschung Planung | Markt 5 | D-44137 Dortmund

Landeshauptstadt Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

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

4. Juni 2021

Bewertung von nahversorgungsrelevanten Angebotsbausteinen am Standort Dietendorfer Straße in Erfurt-Frienstedt (Kompatibilität mit dem Erfurter EHK)

Sehr geehrter Herr ,

das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dient auch in seiner jüngsten Fortschreibung (2019) durch den politischen Beschluss des Stadtrates als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits. Auf einem Grundstück östlich der Dietendorfer Straße im Ortsteil Frienstedt plant eine Investor die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zzgl. einer Bäckerei. Nach derzeitigen Planunterlagen sollen drei Bausteine realisiert werden mit folgenden Verkaufsflächengrößenordnungen:

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 qm

Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 73 qm sowie

Lotto/Post mit einer Verkaufsfläche von 98 qm

In einem ersten Bewertungsschritt soll im Rahmen dieser Kurzstellungnahme bewertet werden, ob die beiden Bausteine Lebensmittelmarkt und Bäckerei in den geplanten Dimensionierungen vereinbar sind mit den einschlägigen Zielen und Regelungen des neuen Erfurter Einzelhandelskonzepts.

Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** definiert das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt übergeordnete **Ziele** zur **Einzelhandelssteuerung**, die es im Hinblick auf das Planvorhaben zu prüfen gilt.¹

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Erfurts positiv und zukunftsorientiert entwickeln kann. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern. Es geht bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung vielmehr darum, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken.²

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes³ sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant:

- **Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur**
- **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet**

Der Standortbereich des Entwicklungsvorhabens ist keiner Standortkategorie im EHK im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs zuzuordnen. Es würde sich vielmehr um einen

¹ vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt, S. 68 ff.

² ebd.

³ ebd.

Nahversorgungsstandort handeln können. Er befindet sich im westlichen Stadtgebiet am süd-östlichen Rand des Stadtteils Fienstedt, an der Dietendorfer Straße. In relativer Nähe zu dem Vorhabenstandort befinden sich keine bedeutenden (nahversorgungsrelevante) Wettbewerbsstandorte: Durch die sehr aufgelockerte Besiedlung beschränkt sich das für die Bewertung zu Grunde zu legende Einzugsgebiet (= Versorgungsgebiet) auf die Stadtteile Fienstedt, Gottstedt und Ermstedt auf Erfurter Stadtgebiet sowie Gamstädt und Kleinrettbah (beide LK Gotha).

Als möglicher Nahversorgungsstandort kann er einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, in den fünf vorstehend benannten Stadtteilen leisten. Insoweit können nahversorgungsrelevante Bausteine bei entsprechender Dimensionierung mit den einschlägigen Zielen des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes **kompatibel sein**.

Kompatibilität mit den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt Grundsätze⁴, die der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dienen und als Bewertungsgrundlage bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben herangezogen werden sollen. Für die Herleitung möglicher Verkaufsflächengrößenordnungen ist Grundsatz 1 zur **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten**⁵ einschlägig:

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

1.3 Ausnahme

In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, allen Wohngebieten und im

⁴ vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt, S. 129 ff

⁵ ebd., S. 130 f.

Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn

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

In den diesbezüglichen Erläuterungen zu dem Grundsatz – und hier insbesondere zur der Ausnahme - wird weiter ausgeführt:

*Für die Ermittlung einer möglichen **verträglichen Dimensionierung** bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine **Möglichkeit zur Operationalisierung** der genannten Kriterien. Zur Vermeidung von Interessenkollisionen ist der Nachweis der verträglichen Dimensionierung auf Kosten des Vorhabenträgers im Auftrag der Stadt zu erbringen.*

*Von einem städtebaulich sinnvollen solitären **Nahversorgungsstandort** kann demnach ausgegangen werden, wenn*

- *es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs (i. d. R. 600 m Schutzzone) eines zentralen Versorgungsbereichs sowie mit engem räumlichen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und*
- *die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzonen der Zentren) eine Quote von rund 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)⁶ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).*

[...]

*Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Vorhaben (vor allem fußläufig) versorgen soll:*

*In den **kompakten Siedlungsbereichen** der Erfurter Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rund 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für **moderne Lebensmittelvollsortimenter in einer Größenordnung von rund 1.500 m² Verkaufsfläche** beispielsweise ein Bevölkerungspotenzial von **mindestens rund 5.500 Einwohnern** im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁷. Bei*

⁶ Diese liegt derzeit bei 2.256 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017).

⁷ Bei einer Flächenproduktivität von 4.200 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

Nichterfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde.

*Die insbesondere in den **dünn besiedelten Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen** Erfurts vorhandene Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zum Teil vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen 600 m-Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in solchen Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Erfurts zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Vorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren (wie beispielsweise im Falle der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters an der Binderslebener Landstraße geschehen).*

[...]

*Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu **40 Prozent Kaufkraftabschöpfung** im Einzugsgebiet realisieren, bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu maximal etwa 50 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft in diesem Nahversorgungs-Einzugsgebiet können in begründeten Ausnahmefällen maximal noch plausibel veranschlagt werden. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).*

Mit Blick auf diese Regelungssystematik lassen sich mögliche nahversorgungsrelevante Bausteine am Standort Dietendorfer Straße in Ortsteil Frienstedt wie folgt einordnen:

Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m² (siehe Exkurs, Anwendungsbeispiel).

■ **Kriterium: städtebaulich integrierte Lage**

Der Vorhabenstandort befindet sich in südöstlicher Randlage von Fienstedt. Gegenüber (westlich) schließt sich Wohnbebauung an, nördlich und südlich angrenzend dagegen nicht unmittelbar. Gleichwohl ist aus dem gesamten Stadtteil aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung eine fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. Insgesamt kann dem Planstandort – unter besonderer Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Lage des Stadtteils – somit eine städtebaulich integrierte Lage attestiert werden.

Dieses **Kriterium** ist demnach **erfüllt**.

■ **Kriterium: Überschneidung des Nahbereichs des Vorhabenstandortes mit Schutz-zonen zentraler Versorgungsbereiche**

Das Kriterium unterstreicht den städtebaulichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktion. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass eine nicht nur unwesentliche Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche (bzw. der 600 m-Isodistanz des Vorhabenstandortes mit der 600 m-Isodistanz des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich(e)s) zu Lasten der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter geht und eine mögliche Geschäftsaufgabe dieser Magnetbetriebe weitere negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen können. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich deutlich weiter entfernt als 600 m, so dass sich keine Überschneidung der 600 m-Isodistanz des Vorhabenstandortes mit der 600 m-Isodistanz eines zentralen Versorgungsbereiches ergibt.

Dieses **Kriterium** ist demnach **erfüllt**.

■ **Kriterium: negative städtebauliche Auswirkungen**

Da einer Herleitung möglicher Verkaufsflächengrößenordnungen ausschließlich unter Beachtung der Einhaltung einer Nahversorgungssituation erfolgt, schließen sich hiermit mögliche absatzwirtschaftliche und daraus ggf. resultierende städtebauliche Auswirkungen aus. Das Kriterium würde somit erfüllt.

■ **Kriterium: Nahversorgungsfunktion**

Das Ansiedlungskriterium zur **sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die **Nahversorgungsfunktion** des Vorhabens ab. Diese wird nachfolgend geprüft.

■

Nahversorgungsrelevanz möglicher Einzelhandelsbausteine

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 den Stadtteilen Fienstedt, Gottstedt und Ermstedt sowie Gamstädt und Kleinretzbach realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient. Die Einwohner dieser Stadtteile (bzw. Gemeinden) und somit das dort zur Verfügung stehende sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial stehend somit als Bewertungsgrundlage zur Verfügung.

Die Nachfragesituation in diesem Gebiet stellt sich wie folgt dar: Bei einer durchschnittlichen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft von derzeit 2.069 Euro pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Landeshauptstadt Erfurt⁸ verfügen die rund 2.400 Einwohner (rd. 1.375 in Fienstedt, rd. 215 in Gottstedt, rd. 425 Ermstedt sowie rd. 470 in Gamstädt und rd. 280 in Kleinretzbach) über ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 5, Mio. Euro.

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

Einwohnerzahl des zu versorgenden Gebietes

funktionales Versorgungsgebiet ca. 2.400

Variante für einen Lebensmittelmarkt:

Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel

pro Einwohner und Jahr⁹ 2.069 Euro

insgesamt innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes 5,0 Mio. Euro

⁸ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2019 (ohne Bäckerei/Metzgerei); wird auch für die beiden Gemeinden des Landkreises Gotha angenommen.

⁹ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2019 ; wird auch für die beiden Gemeinden des Landkreises Gotha angenommen.

maximale Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben: **40%**
bindbare Kaufkraft = Umsatzerwartung **2,0 Mio. Euro**

**Abzuleitende Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und
Genussmittel bei einer Flächenproduktivität
von 4.300 Euro/qm Verkaufsfläche**
..... **465 qm**

Variante für Bäckerei:

Kaufkraftpotenzial Bäckerei

pro Einwohner und Jahr¹⁰ 170 Euro
insgesamt innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes 0,41 Mio. Euro

maximale Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben: **50%**
bindbare Kaufkraft = Umsatzerwartung **0,21 Mio. Euro**

**Abzuleitende Verkaufsfläche im Bereich Bäckerei
bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von
4.000 Euro/qm Verkaufsfläche**
..... **Rd. 55 qm**

Zusammenfassend ergeben sich somit für nahversorgungsrelevante Bausteine an dem Planstandort in Erfurt Fienstedt folgende maximale Verkaufsflächengrößenordnungen, die mit den Zielen und Grundsätzen des neuen Erfurter Einzelhandelskonzepts kompatibel sind:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von rd. 500 qm.
- Bäckerei mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 55 qm.

¹⁰ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2019, abgeleitet aus Bäcker/Metzer: 282 Euro

Bezogen auf das angefragte Planvorhaben (Lebensmittelmarkt mit 1.050 qm Verkaufsfläche und Bäckerei mit 73 qm Verkaufsfläche) ist festzustellen, dass diese Größenordnungen eindeutig über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht und somit nicht in Einklang zu bringen ist mit den Zielen und Grundsätzen des neuen Erfurter Einzelhandelskonzepts.

Ich hoffe, dass Ihnen diese Ausführungen weiterhelfen können. Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen aus Dortmund

Stefan Kruse