

Geplante Realisierung eines Quartiers für Kreativwirtschaft („Kreativ-Kontor“) in der Landeshauptstadt Erfurt

Bewertung der Atypik und Wirkungsanalyse des Bausteins Groß- und Einzelhandelsunternehmen für professionellen Künstlerbedarf

Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Erfurt

Elisabeth Kopischke

Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

März 2018

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

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

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	5
2	Methodik und Vorgehensweise	6
2.1	Datengrundlagen	7
2.2	Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen	8
2.3	Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen	9
3	Rahmendaten des Vorhabens	10
3.1	Beschreibung des Vorhabens	12
3.2	Umsatzprognose für das Vorhaben	13
3.3	Bewertung einer möglichen Atypik des Vorhabens	14
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	16
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	16
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	18
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum	19
5	Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens	23
5.1	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	23
5.2	Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	24
5.3	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	25
6	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)	28
7	Fazit	29
	Verzeichnisse	31

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Im Rahmen des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV 708 „Kreativ-Kontor“ im Erfurter Stadtteil Ilversgehofen ist an der Hugo-John-Straße die Entwicklung eines Quartiers für Kreativwirtschaft geplant. Für den Bereich soll gemäß eines entsprechenden Beschlusses des Stadtrats vom 21.12.2017 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708 aufgestellt werden, in welchem ein Sondergebiet für Kreativwirtschaft festgesetzt wird. Neben der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind weitere gewerbliche Nutzungen, wie u.a. Quartiersmanagement, Architekturbüros, Mode- und Maler Ateliers, Co-Working-Areale sowie ein Café vorgesehen.

Bei dem geplanten Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um die Firma Boesner, die auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² eine große Sortimentspalette rund um den Bereich Künstlerbedarf anbieten möchte. Gemäß Erfurter Sortimentsliste ist hier insbesondere von Bastel- und Künstlerartikel, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Papier, Büroartikel, Schreibwaren und Büchern auszugehen, d.h. zentrenrelevanten Sortimenten. Das Betriebskonzept des geplanten Betriebes stellt ein Spezifikum dar, das es in dieser Form in Deutschland – bis auf wenige lokale Ausnahmen – derzeit nur von der Firma Boesner selbst gibt.

Eine erste Vorprüfung seitens der Landeshauptstadt Erfurt kam zu dem Ergebnis, dass das Einzelhandelsvorhaben nicht im Einklang mit dem gültigen, wie auch derzeit in Fortschreibung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt steht. Daher soll eine gutachterliche Analyse erarbeitet werden, die zum einen die Besonderheiten des geplanten Betriebskonzeptes deutlich herausarbeitet (im Sinne einer Atypik) und zum anderen die möglichen absatzwirtschaftlichen wie auch ggf. sich ergebenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie Versorgungsstrukturen im zu definierenden Untersuchungsraum ermittelt und bewertet.

Ebenso ist zu prüfen, ob das Vorhaben vereinbar ist mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP Thüringen 2025 (2014).

Folgende Aspekte / Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Erfüllt das Vorhaben die Kriterien eines atypischen Betriebes, so wie es die einschlägige Rechtsprechung definiert?
- Welchen Umsatz wird das Vorhaben generieren?
- Wie ist der Standort des Vorhabens unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen? Wie stellt sich der räumliche Einzugs- bzw. Wirkungsbereich des Vorhabens dar?
- Wie stellt sich die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellt sich die aktuelle Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)

- Ist das Vorhaben vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Thüringen 2025?
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (z.B. Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche; Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

2 Methodik und Vorgehensweise

Für das vorliegende Vorhaben ist zunächst zu prüfen, ob eine atypische Fallgestaltung vorliegt und somit die Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann. Erst wenn dieser Schritt gelingt, kann und muss sich eine Prüfung potenzieller absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen anschließen.

Bei der Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben voraussichtlich ein über die Grenzen der Landeshauptstadt Erfurt hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird, sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland der Stadt nicht generell auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Als Untersuchungsraum (vgl. auch Kapitel 4.1) sind vor diesem Hintergrund nicht nur das Erfurter Stadtgebiet, sondern auch angrenzende Städte und Gemeinden zu definieren. Die Untersuchung konzentriert sich hierbei nicht nur auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB, sondern umfasst auch sonstige relevante Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich die vorliegende Untersuchung wie folgt:

- In Kapitel 3 werden die Eckdaten des Vorhabens dargelegt sowie der Nachweis einer betrieblichen Atypik (Kapitel 3.3) geprüft. Die Bewertung der möglichen Atypik erfolgt auf Basis der einschlägigen Rechtsprechung, insbesondere des Urteils des BVerwG vom 03. Februar 1984 – AZ 4 C 54/80.
- In den Kapiteln 4 und 5 werden die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich insbesondere um die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich sowie die Darlegung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum. Schließlich werden mit Hilfe des Gravitationsmodells mögliche monetäre und prozentuale Umverteilungen in Abhängigkeit von der geplanten Vorhabendimensionierung dargestellt und bewertet.
- In Kapitel 6 wird das Vorhaben hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der landesplanerischen Vorgaben (LEP 2025 Thüringen) geprüft.

2.1 Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus primärstatistischen Erhebungen des gesamten **Einzelhandelsbestandes** in der Landeshauptstadt Erfurt im Frühjahr 2017, die im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 durch das Büro Junker + Kruse durchgeführt wurde. Ergänzend wurden im März 2018 in den Haupt- und Nebenzentren sowie an übrigen relevanten Standorten im Untersuchungsraum Einzelhandelsbetriebe, die untersuchungsrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit entsprechenden Kernsortimenten bzw. Fachabteilungen führen, aufgenommen. Dazu erfolgte eine Begehung und Befahrung des Untersuchungsraumes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung der relevanten Ladengeschäfte. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen aller untersuchungsrelevanten Sortimente der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben.

Für die vorliegende Untersuchung liegt damit ein Datensatz mit Betrieben vor, die die Sortimente Künstler- und Bastelartikel, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher sowie Bilder/Bilderahmen als Kernsortiment oder relevantes Nebensortiment führen. Die Daten für diese Anbieter sind differenziert hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche, der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie einer räumlichen Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit beachtet. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten (Stand 31.12.2017) sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln, 2017) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig, soweit sie relevant betroffen sind. Für die Landeshauptstadt Erfurt liegt mit dem politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2009) sowie seiner Fortschreibung (2017) diesbezüglich eine Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, die konkrete Aussagen zu Entwicklungszielen des Einzelhandels enthält. Ergänzend dazu werden folgende Untersuchungen hinzugezogen:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt, 2014 (Stadt+Handel)
- Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha, 2011 (Stadt+Handel)
- Regionales Einzelhandelskonzept Mittelhüringen, 2014 (Dr. Donato Accella)

Auf Basis dieser fundierten städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Bewertungsgrundlage erfolgt i.S.v. § 11 (3) BauNVO die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Zentrenstruktur sowie sonstige Angebotsstandorte im Untersuchungsraum.

2.2 Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbe- reiche und die übrigen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Wirkungsbereich zu un- tersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**¹ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher wer- den in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraus- setzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung die- ses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch das Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der untersuchungsre-levanten Warengruppen bzw. Sortimente Künstler- und Bastelartikel, Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher sowie Bilder/Bilderrahmen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivi- tät). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen Marktzutritt des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zu- einander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- Die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppen bzw. Sortimente Künstler- und Bastelartikel, Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher sowie Bilder/Bilderrahmen nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Stand- orte,

¹ Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitati- onsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundla- gen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe bzw. Sortimente Künstler- und Bastelartikel, Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher sowie Bilder/Bilderrahmen.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

2.3 Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der betroffenen Standorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.²

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist³ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender

² vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

³ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

Die verkehrliche Erschließung geschieht über die Hugo-John-Straße. Welche u.a. über die Stotternheimer Straße einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Über die Haltestellen Hugo-John-Straße und Grubenstraße ist eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs in Erfurt gegeben (Tram Linie 5, Buslinien 10, 31, 35, 36).

Der Baublock, in welchem sich der Standort für das künftige Kreativ-Kontor befindet, wird im Norden durch die Salinenstraße und im Süden durch die Salzstraße begrenzt. Dabei handelt es sich insgesamt um einen historisch mit gewerblichen Nutzungen versehenen Bereich. Der Strukturwandel führte in den letzten Jahren zu einer Erosion vorhandener Nutzungen. „Betriebsaufgaben und -übernahmen und Neuansiedlungen haben ein inhomogen strukturiertes Gebiet entstehen lassen, das von funktionierenden betrieblichen Strukturen einerseits und von Unternutzungen und Brachflächen andererseits geprägt ist. Dabei wechseln Leerstand und gewerbliche Nutzung sehr häufig.“⁶

Nördlich des Vorhabenstandortes befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Norma), ein Getränkemarkt (Getränkequelle) und ein Fitnessstudio. Südlich und westlich schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Westlich entlang der Salinenstraße befindet sich Wohnbebauung aus den 30er Jahren. Auf der gegenüberliegenden, östlichen Straßenseite der Hugo-John-Straße befindet sich ein Möbelfachmarkt (Multipolster) sowie (nördlich der Salinenstraße) eine Tankstelle.

Abbildung 1: Vorhabenstandort (Blick aus Norden)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: GoogleEarth

⁶ vgl. dazu Begründung zum Bebauungsplan HOS 536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“

3.1 Beschreibung des Vorhabens

In Summe soll das Gesamtvorhaben auf allen Etagen eine Nutzfläche von 10.000 m² umfassen. Auf den Einzelhandelsbetrieb für Künstlerbedarf (Boesner) sollen maximal 1.300 m² entfallen und damit rund 13 % der gesamten Nutzfläche. Es handelt sich zweifelsfrei um ein großflächiges Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO.

Die Sortimentsstruktur des geplanten Einzelhandelsbetriebes wird seitens des Betreibers sehr ausdifferenziert dargelegt. Dabei werden folgende Produktgruppen benannt:

- Keilrahmen, Malgründe
- Staffeleien, Atelierausstattung, Präsentation
- plastisches Gestalten
- Drucktechnik
- Malerei
- Zeichnen
- Kalligrafie, Design, Modellbau
- Rahmen
- Kunst-Literatur und Medien
- Hilfsmittel, Zubehör und Sonstiges

Diese Produktgruppen wurden durch Einzelsortimente konkretisiert. Dabei weisen die einzelnen Warengruppen und Sortimente in der Regel eine atypische und über das übliche Maß deutlich hinausgehende Vielfalt (Sortimentstiefe) auf, wie die folgenden Ausführungen im Rahmen der Selbstdarstellung des Unternehmens für die Bereiche Pinsel und Leinwände dokumentieren.

Beispiel Pinsel: *„Haar, Borste oder hochwertige Synthetikfasern, rund, flach oder in Katzenzungenform, geeignet für flüssige Aquarell- oder pastose Ölfarben: Hier finden Sie den passenden Pinsel für alle Farben und Maltechniken. Die meisten unserer Malwerkzeuge sind handgefertigt und „Made in Germany“, viele davon, z.B. die Askia- und Artisti-Pinselserien, werden in einer traditionellen Pinselmanufaktur exklusiv für boesner hergestellt.“*

Beispiel Leinwände: Das Sortiment Leinwände ist in Fachgeschäften und Fachabteilungen üblicherweise auf einige wenige, bestimmte Formate und Ausführungen beschränkt. Auch hier zeigt die Sortimentsbeschreibung des Anbieters boesner die besondere Vielfalt des Angebotes: *„Neben fertig bespannten Keilrahmen - von Basis bis Premiumqualität, in verschiedenen Ausführungen, klassischen und modernen Formaten, mit Baumwoll- oder Leinengewebe - beinhaltet diese Kategorie auch Keilrahmenleisten. Hier können boesner-Kunden aus mehr als 1.000.000 Variationen wählen. Für die Bespannung stehen 36 Gewebe und eine breite Auswahl an Keilrahmenleisten, zum großen Teil aus eigener Produktion, zur Verfügung.“⁷*

Um eine Zuordnung der verschiedenen spezifischen Sortimente und Warengruppen zu Systematik der Erfurter Sortimentsliste herzustellen, wurden die Einzelsortimente den Warengruppen *Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren), Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher* sowie *Wohnrichtungsartikel (nur Bilder und Bilderrahmen)* zugeordnet. Es handelt sich dabei durchweg um zentrenrelevante Sortimente gemäß Erfurter Sortimentsliste (2009/2017)

⁷ siehe dazu: www.boesner.de

Tabelle 1: Verkaufsflächen Vorhaben und Zentrenrelevanz der Sortimente

Warengruppe	Sortimente gem. Erfurter Sortimentsliste	Zentrenrelevanz gem. Erfurter Sortimentsliste	Verkaufsfläche	
			in m ²	in %
Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren)	Bastel- und Künstlerartikel	zentrenrelevant	800	62
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher <i>davon Bücher</i>	Papier / Büroartikel / Schreibwaren <i>Bücher</i>	zentrenrelevant	350 <i>75</i>	27
Wohneinrichtung nur Bilder und Bilderrahmen	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	zentrenrelevant	150	12
gesamt			1.300	100

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Angaben des Betreibers vom 29.01.2018

3.2 Umsatzprognose für das Vorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher jährliche Soll-Umsatz in den untersuchungsrelevanten Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Musikinstrumente und Spielwaren), Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher sowie Wohneinrichtungsartikel (nur Bilder und Bilderrahmen) voraussichtlich durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes unter Berücksichtigung – branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung⁸ verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (**Worst-Case-Szenario**). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) unerlässlich, sofern es sich (wie in dem vorliegenden Fall) um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, um so die möglichen Auswirkungen weder zu unterschätzen noch zu überschätzen.

Die maximal zu erzielende Flächenproduktivität der Fa. Boesner für den Standort Erfurt wird durch die Berücksichtigung verschiedener Faktoren hergeleitet:

- die derzeitige und absehbare Angebotsstruktur und Wettbewerbssituation in Erfurt und im relevanten Untersuchungsraum

⁸ vgl. u.a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07.12.2000, S. 53ff.

- die aktuelle und absehbare Nachfragesituation in Erfurt und im Untersuchungsraum
- das aktuelle und absehbare Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum
- Umsatzleistungen anderer Boesner-Standorte im Bundesgebiet (soweit bekannt und vorliegend)

Unter Beachtung dieser lokalen, regionalen sowie betreiberspezifischer Rahmendaten⁹ wird für das Vorhaben in Erfurt – über alle Warengruppen – eine maximale **Flächenproduktivität** von rund **1.600 Euro / m²** angesetzt. Das gesamte zu erwartende jährliche Umsatzvolumen beträgt demzufolge insgesamt rund 2,0 Mio. Euro.

Konkret werden der Untersuchung die in Tabelle 3 dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen und die der Flächenproduktivität entsprechenden prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt (differenziert nach Warengruppen).

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens

Warengruppe	Verkaufsfläche <i>in m²</i>	Flächenproduktivität <i>in Euro / m²</i>	Prognostizierter Umsatz <i>in Mio. Euro</i>
Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren)	800	1.500	1,2
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher	350	1.800	0,6
Wohneinrichtung nur Bilder und Bilderrahmen	150	1.500	0,2
Summe	1.300	1.600	2,0

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Angaben des Betreibers

3.3 Bewertung einer möglichen Atypik des Vorhabens

Gemäß § 11 (3) Satz 4 BauNVO kann die Regelvermutung gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO widerlegt werden, „wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Bei der Prüfung einer möglichen Atypik ist grundsätzlich zwischen den wesentlichen Merkmalen der städtebaulichen Lage / Qualität sowie des Betriebstyps zu unterscheiden. Ein einschlägiges Urteil des OVG NRW aus dem Jahr 2013¹⁰ greift daher zur Beurteilung der Frage nach einer atypischen Fallgestaltung (hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes) verschiedene städtebauliche und betriebliche Indikatoren auf und stützt dabei seine Ausführungen

⁹ Dem Gutachter wurden die jährlichen Umsatzleistungen einzelner vergleichbar großer Boesner-Standorte durch das Unternehmen zur Verfügung gestellt.

¹⁰ vgl. Urteil OVG NRW 2 A 1510/12 vom 02.12.13

auf einschlägige Urteile zu dieser Thematik (u.a. Grundsatzurteil des BVerwG vom 24. November 2005 – 4C 10.04). Es wird herausgestellt, dass eine **atypische Fallkonstellation** gegeben ist, wenn „[...] es sich um ein Vorhaben [handelt], das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Betriebstyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 (3) Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat. Entsprechende Abweichungen können auf der betrieblichen Seite darin bestehen, dass der Betrieb beschränkt ist auf ein eingeschränktes Warensortiment (z.B. nur Gartenbedarf), auf Artikel, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen (z.B. Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt) angeboten werden, oder auf solche, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Baustoffhandel, Büromöbelhandel). Auf der städtebaulichen Seite können Abweichungen von der dem § 11 (3) Satz 3 BauNVO zugrunde liegenden typischen Situation z.B. darin bestehen, dass das Einzugsgebiet des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt ist, dass zentrale Versorgungsbereiche an anderem Standort des Einzugsgebiets nicht geplant sind, oder dass der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll.

Für das zu prüfende Vorhaben der Fa. Boesner greifen mehrere betreiber – und betriebspezifische Aspekte, die für eine atypische Fallgestaltung sprechen.

Der typisierenden Betrachtung des § 11 (3) BauNVO liegt grundsätzlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem **breiten Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit** zugrunde (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 03. Februar 1984 – 4 C 54/80, Rd.nr. 10, 11). Eine betriebliche Besonderheit ist somit vorhanden, wenn sich der Betrieb auf bestimmte Sortimente beschränkt¹¹, die zudem nur einen bestimmten Teil der Bevölkerung ansprechen.

Kriterium: Zielgruppe (*privater Bedarf für die Allgemeinheit*)

Der weitaus überwiegende Anteil der Produktpalette ist ausgerichtet auf professionelle wie auch private Künstler sowie artverwandte Tätige in kunst- und kulturorientierten Berufen. Der Anteil der Erwerbstätigen im Bereich Kultur und Kulturwirtschaft beträgt laut statistischem Bundesamt im Jahr 2015 lediglich 3,1% an allen Erwerbstätigen in Deutschland¹². Darin enthalten sind auch Berufe bzw. Teilbereiche, die keine Produkte in einem Boesner-Geschäft finden werden (z.B. Schauspiel-, Tanz- und Medienkunst oder auch Veranstaltungs-, Kamera- und Tontechnik), so dass der für Boesner relevante Anteil der zu betrachtenden Erwerbstätigen in diesem Segment noch kleiner anzusetzen ist. Hinzu kommen jedoch z.B. sog. Hobbykünstler oder auch andere Berufe (wie z.B. Kunstlehrer an Schulen), die nicht unter diese Statistiken fallen. Alles in allem ist jedoch davon auszugehen, dass die Produktpalette eines Boesner-Marktes sich insgesamt an eine Zielgruppe wendet, die deutlich weniger als 10% der Gesamtbevölkerung repräsentiert. Folglich richtet sich die Produktpalette eines Boesner-Marktes nicht an die Allgemeinheit, sondern nur an eine bestimmte, sehr kleinteilige Zielgruppe.

Kriterium: Sortimentsstruktur (*breites Warenangebot*)

Die auf einige wenige Warengruppen beschränkte, geplante Angebotsstruktur ist in ihrer Sortimentsgestaltung sehr stark ausdifferenziert (s.o. Beschreibung des Vorhabens) und vertieft das übliche – die Allgemeinheit ansprechende - Angebot in den Sortimenten Künstler- und Bastelar-

¹¹ vgl. dazu auch: Verwaltungsgericht Aachen, Urteil vom 20. März 2012 – 3 K 896/10

¹² Vgl. Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), Beschäftigung in Kultur und Kulturwirtschaft. Sonderauswertung Mikrozensus. Wiesbaden 2015, hier. Seite 16

tikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher sowie Bilder / Bilderrahmen sehr deutlich unter künstlerischen Aspekten. Ein vergleichbares Angebot gibt es im stationären Einzelhandel – von wenigen Ausnahmen abgesehen – bundesweit lediglich von der Firma Boesner. Folglich weist die Produktpalette eines Boesner-Marktes eine deutlich über die typische Vielfalt hinausgehende Sortimentstiefe auf. Diese wird in der Regel nur von einer entsprechend spezialisierten und fachkundigen Kundenstruktur nachgefragt.

Eine zusätzliche Besonderheit des Vorhabens ist die Integration des Einzelhandelsbetriebes in das geplante Kreativ-Kontor, welches insgesamt eine Nutzfläche von rund 10.000 m² einnehmen soll. Neben der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes sind weitere gewerbliche Nutzung, wie u.a. Quartiersmanagement, Architekturbüros, Mode- und Maler-Ateliers, Co-Working-Areale sowie ein Café vorgesehen. Auf den Einzelhandelsbetrieb für Künstlerbedarf (Boesner) werden maximal 1.300 m² entfallen und damit rund 13 % der gesamten Nutzfläche. Die angebotenen Waren stehen damit in einem funktionalen Zusammenhang mit der übrigen gewerblichen Nutzungen, wobei die Einzelhandelsnutzung aus quantitativer Sicht den übrigen Nutzungen deutlich untergeordnet ist.

Insgesamt kann somit für das Planvorhaben der Fa. Boesner eine atypische Fallgestaltung i.S.v. § 11 (3) BauNVO attestiert werden.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabens. Dabei kann das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfragenden. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände in Kauf genommen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

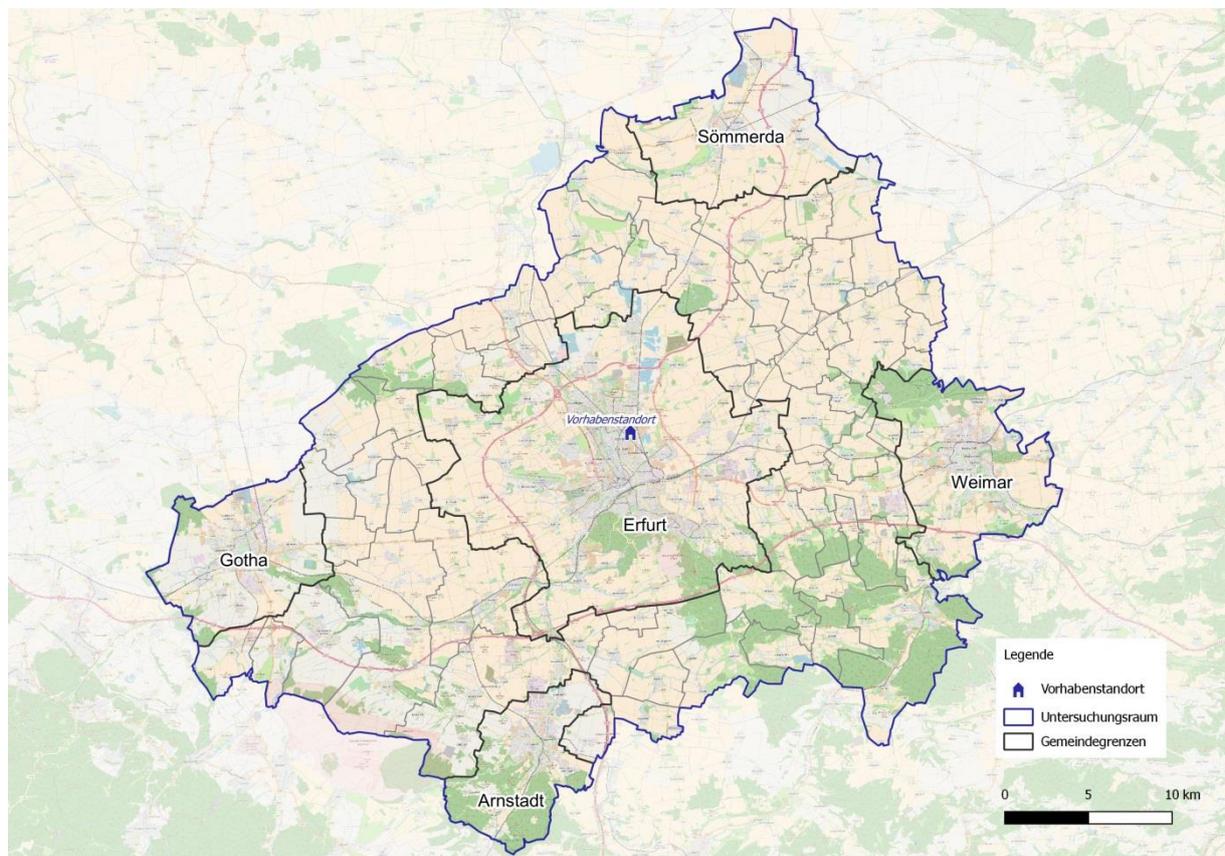
Der **Vorhabenstandort** liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, im Erfurter Norden, rund 3 km von der Innenstadt entfernt. Eine kommunale wie auch regionale Pkw-Erreichbarkeit ist über Land- und Bundesstraßen sowie die Autobahn A71 (Anschlussstelle Erfurt-Stotternheim)

gegeben. Mit den nahegelegenen Bus- bzw. Stadtbahnhaltestellen Hugo-John-Straße und Grubenstraße besteht eine Einbindung in das Nahverkehrsnetz der Landeshauptstadt Erfurt.

Im Folgenden wird sowohl unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes des Vorhabens als auch mit Blick auf die relevante Wettbewerbssituation in der Region ein atypisch großer **Untersuchungsraum** mit maximal rund 30 Pkw-Minuten Fahrtzeit angenommen. Als Untersuchungsraum werden demnach die Stadtgebiete von Erfurt (Oberzentrum), Arnstadt (Mittelzentrum), Gotha (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums), Sömmerda (Mittelzentrum) und Weimar (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) sowie anteilig die zugehörigen Landkreise Ilmkreis, Kreis Gotha, Kreis Sömmerda und Kreis Weimarer Land definiert.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der Annahme einer nahezu vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes entspricht dem rechtlich geforderten Worst-Case-Ansatz. Auf dieser Basis sind für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes dann Analogieschlüsse im Vergleich mit untersuchten Städten und Gemeinden möglich und belastbar. Anhand der durchgeführten Modellberechnung ist eine Abbildung der Kaufkraftflüsse innerhalb des Untersuchungsraumes bezogen auf die einzelnen Standortbereiche in detaillierter Form möglich. Sind im Untersuchungsraum keine städtebaulichen Auswirkungen nachweisbar bzw. anzunehmen, so lässt sich dies auch für weiter entfernt liegende Städten und Gemeinden schlussfolgern.

Karte 2: Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Über den Untersuchungsraum hinaus sind auch nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu anderen Standorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Vorhabens auch von außerhalb dieses Einzugsbereiches stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rund **434.100 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen** von rund **93,2 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten bzw. Kreisen (anteilig) und deren warengruppenspezifische, einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 3.

Tabelle 3: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner*	einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Warengruppe		
			Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren) <i>in Mio. Euro</i>	Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher <i>in Mio. Euro</i>	Wohneinrichtung (nur Bilder und Bilderrahmen) <i>in Mio. Euro</i>
Stadt Erfurt	213.400	94,87	6,8	35,3	5,1
Stadt Arnstadt	24.500	90,80	0,7	3,8	0,5
Stadt Gotha	45.400	90,16	1,3	6,9	1,0
Stadt Sömmerda	19.000	91,74	0,6	3,0	0,4
Stadt Weimar	64.100	92,49	2,0	10,2	1,5
Ilmkreis (anteilig)	10.500	91,41	0,3	1,6	0,2
Kreis Gotha (anteilig)	21.500	91,54	0,7	3,4	0,5
Kreis Sömmerda (anteilig)	18.000	90,21	0,5	2,8	0,4
Kreis Weimarer Land (anteilig)	21.000	92,50	0,6	3,3	0,5
Summe	437.400		13,6	70,3	10,1

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2017; Thüringer Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2016), gerundete Werte

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum liegt mit einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern zwischen **90,21 (Kreis Sömmerda)** bis **94,87 (Stadt**

Erfurt) im Untersuchungsraum durchgängig leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (Indexwert = 100).

- Das größte **Kaufkraftvolumen** in den projektrelevanten Warengruppen entfällt mit **47,2 Mio. Euro** auf das Oberzentrum **Erfurt**, in dem mit rund **213.400 Einwohnern** nahezu die Hälfte der Bewohner des Untersuchungsraumes lebt. Die übrigen Kommunen (bzw. anteiligen Kreise) im Untersuchungsraum verfügen über Einwohnerzahlen zwischen 10.500 (Ilmkreis, anteilig) und 64.100 (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar) und weisen entsprechend geringere vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale auf.
- Den mit Abstand größten untersuchungsrelevanten Branchenanteil im Untersuchungsraum besitzt die Warengruppe **Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher** mit **70,3 Mio. Euro** einzelhandelsrelevanter Kaufkraft.

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2.1). Entsprechende Angebote wurden in den Städten Erfurt, Arnstadt, Gotha, Sömmerda und Weimar aufgenommen.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzzahlen im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Erfurt und im Umland.

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten (Teil-)branchen geben Tabelle 4 und Tabelle 5.

Tabelle 4: Verkaufsflächen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen (gerundete Angaben in m²)

Kommune	Warengruppe ¹		
	Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren) <i>in m²</i>	Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher <i>in m²</i>	Wohneinrichtung (nur Bilder und Bilder- rahmen) <i>in m²</i>
Stadt Erfurt	1.100	4.400	800
Stadt Arnstadt	100	300	100
Stadt Gotha	200	1.300	100
Stadt Sömmerda	<50	400	<50

Kommune	Warengruppe ¹		
	Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren) <i>in m²</i>	Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher <i>in m²</i>	Wohneinrichtung (nur Bilder und Bilder- rahmen) <i>in m²</i>
Stadt Weimar	400	2.700	300
Summe¹	1.800	9.100	1.300

¹ jeweils nur untersuchungsrelevante Teilbranchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Unternehmenserhebung 03/2018, gerundete Werte

Tabelle 5: Geschätzte Umsätze im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen (gerundete Angaben in Mio. Euro)

Kommune	Warengruppe ¹		
	Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren) <i>in m²</i>	Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher <i>in m²</i>	Wohneinrichtung (nur Bilder und Bilder- rahmen) <i>in m²</i>
Stadt Erfurt	3,3	16,3	2,0
Stadt Arnstadt	0,3	1,1	0,1
Stadt Gotha	0,5	4,8	0,1
Stadt Sömmerda	0,1	1,5	0,1
Stadt Weimar	1,3	9,6	0,5
Summe¹	5,5	33,3	2,8

¹ jeweils nur untersuchungsrelevante Teilbranchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

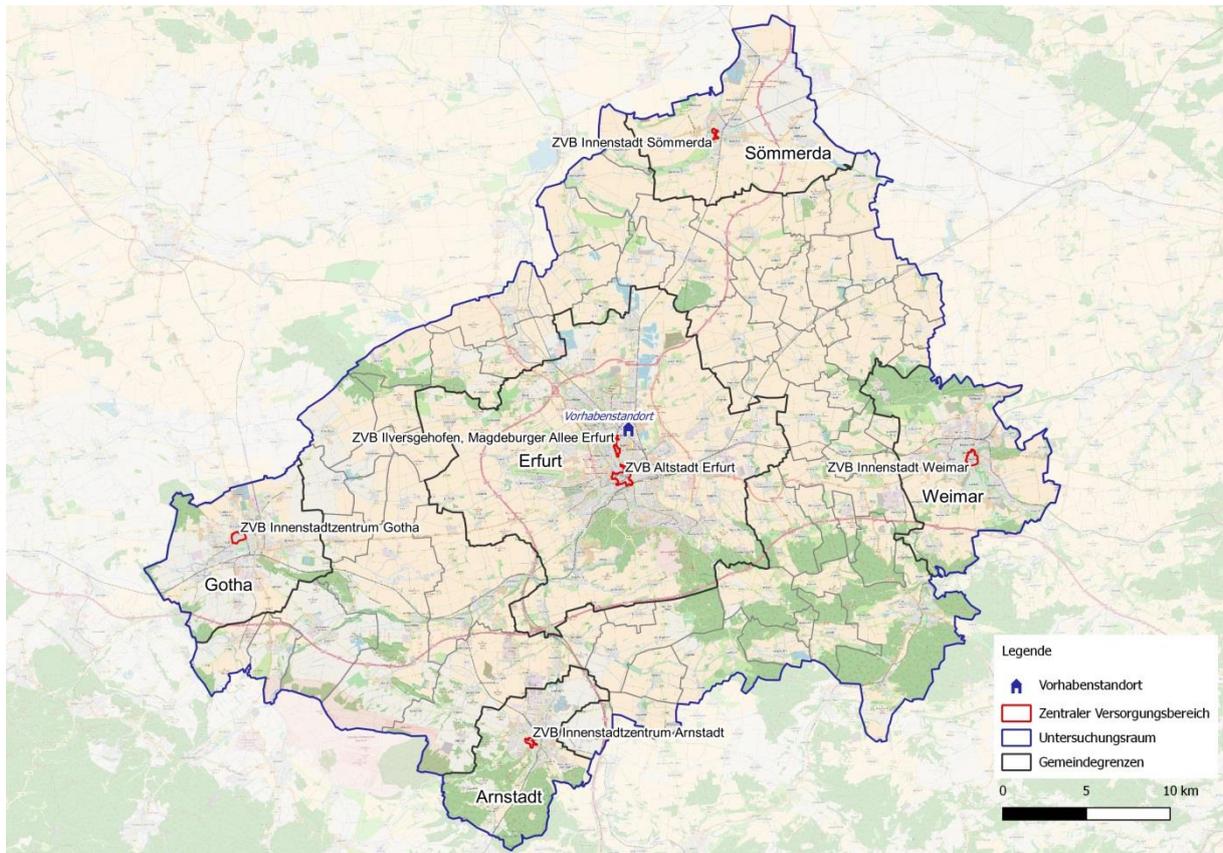
Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Unternehmenserhebung 03/2018, gerundete Werte

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Branchen rund 12.200 m² Verkaufsfläche erhoben, auf der ein Umsatz von rund 41,6 Mio. Euro erwirtschaftet wird. Ein Großteil hiervon entfällt mit rund 9.100 m² Verkaufsfläche und rd. 33,3 Mio. Euro Umsatzvolumen auf die Warengruppe Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher.
- Der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt der Stadt Erfurt (rund 6.300 m² Verkaufsfläche und rund 21,6 Mio. Euro Umsatz) zu. Hier findet sich in allen untersuchungsrelevanten (Teil-)branchen ein vergleichsweise umfangreiches Angebotsspektrum mit einem Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher.

- In den übrigen Kommunen ist das Angebot in den untersuchungsrelevanten Warengruppen teilweise sehr gering ausgeprägt. Dabei fällt das Angebot in den Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums Gotha und Weimar umfangreicher aus als in den Mittelzentren Arnstadt oder Sömmerda.

Einen Überblick über die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum gibt Karte 3. Es handelt sich hierbei insgesamt um fünf Hauptzentren (Altstadt Erfurt, Innenstadtzentrum Gotha, Innenstadtzentrum Arnstadt, Innenstadtzentrum Weimar) und ein Nebenzentrum (Magdeburger Allee in Erfurt).

Karte 3: Lage der zentralen Versorgungsbereiche mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Im Folgenden werden die angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und Umsätze) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche dargestellt (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m²)

Kommune	Warengruppe ¹					
	Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren)		Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher		Wohneinrichtung (nur Bilder und Bilderahmen)	
	<i>in m²</i>	<i>in Mio. Euro</i>	<i>in m²</i>	<i>in Mio. Euro</i>	<i>in m²</i>	<i>in Mio. Euro</i>
Hauptzentrum Altstadt Erfurt	900	2,9	3.800	13,6	300	0,5
Nebenzentrum Magdeburger Allee (Erfurt)	-	-	100	0,2	*	*
Innenstadtzentrum Arnstadt	*	*	100	0,5	*	*
Innenstadtzentrum Gotha	100	0,4	900	3,3	*	*
Innenzentrum Sömmerda	*	*	100	0,4	-	-
Innenzentrum Weimar	200	0,4	2.400	8,3	100	0,2
Summe¹	1.200	3,7	7.400	26,3	600	0,9

¹ jeweils nur untersuchungsrelevante Teilbranchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

* Verkaufsfläche < 50 m² und geschätzter Umsatz < 0,1 Mio. Euro

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Unternehmenserhebung 03/2018, gerundete Werte

- Insgesamt werden in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum in den projektrelevanten Branchen auf rund 9.200 m² Verkaufsfläche rund 30,9 Mio. Euro Umsatz generiert. Dies entspricht jeweils knapp drei Vierteln der erhobenen Verkaufsfläche und des ermittelten Umsatzvolumens im Untersuchungsraum insgesamt.
- Die höchsten Verkaufsflächen entfallen auf die Warengruppe Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher, wobei sich wesentliche Teile des Angebotes in den Hauptzentren Altstadt Erfurt und Innenstadt Weimar konzentrieren.
- Das Hauptzentrum Altstadt Erfurt verfügt unter den zentralen Versorgungsbereichen mit rund 5.000 m² Verkaufsfläche und geschätzten rund 17 Mio. Euro Umsatz in den untersuchten Warengruppen über das umfangreichste Angebot.

5 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse werden für die untersuchungsrelevanten Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher und Wohneinrichtung die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

5.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie bereits beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden¹³.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in schädliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Gemeinde oder anderer Gemeinden nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z.B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁴, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**¹⁵.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

¹³ Zur Verdeutlichung ist z.B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z.B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rund 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

¹⁴ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

¹⁵ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**¹⁶.

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen **negative städtebauliche Auswirkungen** ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

5.2 Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt.

Den Berechnungen wurde die in Kapitel 3.2 genannte Flächenproduktivität (Worst Case) des Vorhabens zugrunde gelegt. Im Sinne des geforderten Worst-Case-Ansatzes wurde der geschätzte Umsatzes innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Vorhaben, aufgrund der hohen Spezialisierung des Anbieters, durch einen besonders großen Einzugsbereich und eine entsprechende Streuung der Auswirkungen auszeichnet; der tatsächliche Einzugsbereich des Vorhabens wird dabei voraussichtlich noch über den definierten Untersuchungsraum hinausreichen (vgl. auch Kapitel 4.1). In allen Warengruppen wird infolge der selektiven Erhebungsmethodik zudem auch ein gewisser Anteil der Umsatzumverteilung an nicht einbezogenen Standorten innerhalb des Untersuchungsraumes wirksam. Dies betrifft insbesondere solche Sortimente, bei denen sich – insbesondere bei summarischer Betrachtung – Teile des Angebotes auf nicht erfasste Anbieter konzentrieren (u.a. Randsortimente tlw. großflächiger Anbieter, wie Supermärkte und Lebensmitteldiscounter).

Die nachfolgende Tabelle zeigt den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum (Worst Case):

¹⁶ BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Tabelle 7: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatzes

Warengruppe	Prognostizierter Umsatz <i>in Mio. Euro</i>
Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren)	1,2
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Bücher	0,6
Wohneinrichtung nur Bilder und Bilderrahmen	0,2
Summe	2,0

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Angaben des Betreibers

5.3 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht per se als Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind – neben der rein quantitativen Einordnung des Vorhabens – vor allem seine konkreten Auswirkungen auf die Angebotsstandorte näher zu betrachten. Hierzu werden die durch das Vorhaben hervorgerufenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) anhand der in Kapitel 2.2 geschilderten Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, wurde das untersuchungsrelevante Angebot differenziert nach der jeweiligen städtebaulichen Lage betrachtet.

Aufgrund des hohen Spezialisierungsgrades sowie der betrieblichen Atypik (siehe dazu Kapitel 3.3) weist das Vorhaben ein verhältnismäßig großes Einzugsgebiet auf. Die potenziellen Umsatzumverteilungen haben hier eine hohe Streuwirkung auf eine Vielzahl von Angebotsstandorten, welche die untersuchungsrelevanten Sortimente in Einzelhandelsbetrieben als Kernsortimente oder in relevanten Fachabteilungen (Randsortimente) führen. Dabei ist herauszustellen, dass es zwischen den Angeboten an untersuchten Standorten sowie dem Vorhaben regelmäßig nur teilweise zu Überschneidungen der Sortimente kommt.

Vor diesem Hintergrund ist voraussichtlich auch davon auszugehen, dass die tatsächlichen Auswirkungen niedriger ausfallen werden als rechnerisch dargestellt wird bzw. werden kann.

In der **Warengruppe Wohneinrichtung**, der das untersuchungsrelevante Sortiment Bilder und Bilderrahmen zugeordnet ist, sind aufgrund des geringen umverteilungsrelevanten Umsatzes von rund 0,2 Mio. Euro im Untersuchungsraum rechnerisch keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachweisbar. Die sich hier ergebenden Umsatzumverteilungen auf die zahlreichen Angebotsstandorte im Untersuchungsraum (zentrale Versorgungsbereiche und übrige Standorte in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen) liegen z.T. sehr deutlich unter 100.000 Euro.

In den folgenden Tabellen 8 und 9 werden die potenziellen Umsatzumverteilungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren) sowie Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher dargestellt. Auch in diesen beiden untersuchungsrelevanten Warengruppen sind die übrigen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sowie nicht integrierten Lagen voraussichtlich nicht oder lediglich durch Umsatzumverteilung von z.T. sehr deutlich weniger als 100.000 Euro betroffen. Die entsprechenden Werte werden nicht dargestellt, da sie im Rahmen der Modellrechnung nicht nachweisbar sind.

Tabelle 8: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – Worst Case (Warengruppe Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher)

Angebotsstandorte*	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher	
	in %	in Mio. Euro
<i>Zentrale Versorgungsbereiche*</i>		
Hauptzentrum Altstadt Erfurt	1 %	0,2
Nebenzentrum Magdeburger Allee Ilversgehofen (Erfurt)	**	**
Hauptzentrum Innenstadt Arnstadt	**	**
Hauptzentrum Innenstadt Gotha	**	**
Hauptzentrum Innenstadt Sömmerda	**	**
Hauptzentrum Innenstadt Weimar	2 %	0,2

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

* Für nicht aufgeführte Angebotsstandorte in sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen im Untersuchungsraum sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen rechnerisch/methodisch nicht plausibel darstellbar, da die Umverteilungen z.T. sehr deutlich < 100.000 Euro sind.

** Umverteilungen < 100.000 Euro; rechnerisch/methodisch nicht plausibel darstellbar; keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten

Tabelle 8 zeigt die potenziellen maximalen Umsatzumverteilungsquoten in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher, die sich bei der geplanten Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes Boesner ergeben können.

In den zentralen Versorgungsbereichen ergeben sich lediglich für die Altstadt Erfurt und die Innenstadt Weimar maximale Umsatzumverteilungen von lediglich bis zu 2 % bzw. bis zu rund 0,2 Mio. Euro. Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen ist.

Tabelle 9: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – Worst Case (Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel, ohne Spielwaren)

Angebotsstandorte*	Hobbyartikel	
	in %	in Mio. Euro
<i>Zentrale Versorgungsbereiche*</i>		
Hauptzentrum Altstadt Erfurt	8 %	0,2
Nebenzentrum Magdeburger Allee Ilversgehofen (Erfurt)	**	**
Hauptzentrum Innenstadt Arnstadt	**	**
Hauptzentrum Innenstadt Gotha	**	**
Hauptzentrum Innenstadt Sömmerda	**	**
Hauptzentrum Innenstadt Weimar	**	**

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

* Für nicht aufgeführte Angebotsstandorte in sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen im Untersuchungsraum sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen rechnerisch/methodisch nicht plausibel darstellbar, da die Umverteilungen z.T. sehr deutlich < 100.000 Euro sind.

** Umverteilungen < 100.000 Euro; rechnerisch/methodisch nicht plausibel darstellbar; keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten

Tabelle 9 zeigt die potenziellen maximalen Umsatzumverteilungsquoten in der untersuchungsrelevanten Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren), die sich bei der geplanten Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes (Boesner) ergeben können.

Es ergibt sich lediglich für die Altstadt Erfurt eine maximale Umsatzumverteilung von 8 % bzw. rund 0,2 Mio. Euro. Dieses Ergebnis lässt nicht darauf schließen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsvorhabens Boesner bei den bestehenden Angebotsstandorten im Untersuchungsraum ein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen voraussichtlich auszuschließen ist.

6 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

Neben dem Nachweis einer betrieblichen Atypik sowie einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Thüringen kompatibel ist.

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Kapitel 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ formulierten Leitvorstellungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)¹⁷.

2.6.1 Z ¹Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). ²Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

2.6.2 G ¹Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). ²Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

2.6.3 G 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 (**Beeinträchtungsverbot**).

2.6.4 G 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 (**Integrationsgebot**).

In Bezug auf das avisierte Vorhaben ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

Zu 2.6.1 Der Vorhabenstandort liegt im Oberzentrum Erfurt und damit in einem Zentralen Ort höherer Stufe.

Das Ziel 2.6.1 ist damit erfüllt.

Zu 2.6.2 Das Vorhaben entspricht der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Oberzentrums Erfurt. Es generiert in den untersuchungsrelevanten Warengruppen bzw. deren Teilbranchen im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung im Untersuchungsraum Kaufkraftabschöpfungen die teilweise sehr deutlich unter 10 % liegen

¹⁷ Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) vom 15.5.2014, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014, in Kraft getreten am 05.07.2014.

(Spielwaren / Hobbyartikel, ohne Spielwaren: 9 % ; Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher: 1 % ; Wohneinrichtung, nur Bilder und Bilderrahmen: 2 %)

Die Kompatibilität mit Grundsatz 2.6.2 ist damit gegeben.

Zu 2.6.3 Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass für das Vorhaben ein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur von Gemeinden im Sinne von § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden kann.

Die Kompatibilität mit Grundsatz 2.6.3 ist damit gegeben.

Zu 2.6.4 Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, wohl aber in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Den örtlichen Gegebenheiten angepasst ist eine Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mit dem öffentlichen Nahverkehr, mit dem Rad und auch teilweise zu Fuß möglich. Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des Integrationsgebotes des LEP 2025 gegeben.

Die Kompatibilität mit Grundsatz 2.6.4 ist damit gegeben.

Es ist somit festzustellen, dass eine Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben des LEP 2025 gegeben ist.

7 Fazit

In der vorliegenden Studie wird im Hinblick auf die Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO untersucht, ob der **geplante Einzelhandelsbetriebes für Künstlerartikel (Boesner) an der Hugo-John-Straße in der Landeshauptstadt Erfurt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²** eine atypische Fallgestaltung aufweist und ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche sowie weiteren Angebotsstandorte in sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen zu erwarten sind.

Das Einzelhandelsvorhaben weist eine **betriebliche Atypik** auf, damit ist die Regelvermutung gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO widerlegt, denn es bestehen Anhaltspunkte dafür, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei liegt der Regelung des § 11 (3) BauNVO grundsätzlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit zugrunde (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 03. Februar 1984 – 4 C 54/80, Rd.nr. 10, 11). Eine betriebliche Besonderheit ist vorhanden, wenn sich der Betrieb auf bestimmte Sortimente beschränkt¹⁸, die zudem nur einen bestimmten Teil der Bevölkerung ansprechen.

Das geplante Angebot am Vorhabenstandort ist vor allem ausgerichtet auf (professionelle wie auch private) Künstler. Die Produktpalette ist hoch spezialisiert und daher sehr stark ausdifferenziert. Sie vertieft das übliche – die Allgemeinheit ansprechende - Angebot in den Sortimenten Künstler- und Bastelartikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher sowie Bilder / Bilderrahmen sehr deutlich unter künstlerischen Aspekten. Ein vergleichbares Angebot gibt es im sta-

¹⁸ vgl. dazu auch: Verwaltungsgericht Aachen, Urteil vom 20. März 2012 – 3 K 896/10

tionären Einzelhandel – von wenigen lokalen Ausnahmen abgesehen – bundesweit lediglich von der Firma Boesner, dem potenziellen Betreiber des Vorhabens.

Eine zusätzliche Besonderheit des Vorhabens ist die Integration des Einzelhandelsbetriebes in das geplante Kreativ-Kontor, welches insgesamt eine Nutzfläche von rund 10.000 m² einnehmen soll. Neben der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes sind weitere gewerbliche Nutzung, wie u.a. Quartiersmanagement, Architekturbüros, Mode- und Maler Ateliers, Co-Working-Areale sowie ein Café vorgesehen. Auf den Einzelhandelsbetrieb für Künstlerbedarf (Boesner) werden maximal 1.300 m² entfallen und damit rund 13 % der gesamten Nutzfläche. Die angebotenen Waren stehen damit in einem funktionalen Zusammenhang mit der übrigen gewerblichen Nutzungen, wobei die Einzelhandelsnutzung aus quantitativer Sicht den übrigen Nutzungen deutlich untergeordnet ist.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen an allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige städtebaulich integrierte und städtebaulich nicht integrierte Lagen) erlangen in der Warengruppe Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher in den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt Erfurt und Innenstadt Weimar Umsatzumverteilungen von maximal 2 % bzw. rund 0,2 Mio. Euro. In der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren) werden im den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Erfurt Umsatzumverteilungen von maximal 8 % bzw. rund 0,2 Mio. Euro. erreicht. Für die Warengruppe Wohneinrichtung (nur Bilder und Bilderrahmen) sind Umsatzumverteilungen an den untersuchten Angebotsstandorten voraussichtlich so geringfügig (< 100.000 Euro), dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind. Relevante Umsatzumverteilungen in sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen sind in keiner der untersuchten Warengruppen nachweisbar. **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgungsstruktur ist voraussichtlich damit nicht zu erwarten.**

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das Vorhaben mit dem Konzentrationsgebot (Ziel 2.6.1), dem Kongruenzgebot (Grundsatz 2.6.2), dem Beeinträchtigungsverbot (Grundsatz 2.6.3) sowie dem Integrationsgebot (Grundsatz 2.6.4) **des Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) kompatibel** ist.

Es wird empfohlen im Rahmen der textlichen Festsetzungen für ein Sondergebiet Kreativ-Konto im Bebauungsplan für den Einzelhandelsbetrieb die betriebliche Atypik des Betriebes darzustellen, die Gesamtverkaufsfläche (maximal 1.300 m²) und sortimentspezifische Verkaufsflächen (gemäß Erfurter Sortimentsliste, siehe dazu Tabelle 1) festzuschreiben. Bei der Festsetzung der Sortimente ist besonders darauf zu achten, dass der Bezug zur betrieblichen Atypik (insbesondere Spezialisierung auf Künstlerbedarf) gewahrt wird. In diesem Sinne ist für das Sortiment Bücher ein Zusatz zur ausschließlichen Ausrichtung auf das Themenfeld Kunst zu verwenden.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Landeshauptstadt Erfurt	10
Karte 2:	Untersuchungsraum	17
Karte 3:	Lage der zentralen Versorgungsbereiche mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum.....	21

Tabellen

Tabelle 1:	Verkaufsflächen Vorhaben und Zentrenrelevanz der Sortimente	13
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze der Planvorhaben	14
Tabelle 3:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum	18
Tabelle 4:	Verkaufsflächen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen (gerundete Angaben in m ²)	19
Tabelle 5:	Geschätzte Umsätze im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen (gerundete Angaben in Mio. Euro).....	20
Tabelle 6:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m ²)	22
Tabelle 7:	Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatzes	25
Tabelle 8:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – Worst Case (Warengruppe Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher)	26
Tabelle 9:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – Worst Case (Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel, ohne Spielwaren)	27