

Auswirkungsanalyse

Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg am Julius-Leber-Ring in 99087 Erfurt

Auftraggeber:

PZ-Marktbau Roter Berg Erfurt GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtleitung:

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Büro Erfurt

Futterstraße 14

99084 Erfurt

Telefon (0361) 77 80 660

Fax (0361) 77 80 612

E-Mail vlcek@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Ausarbeitungen fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Ausgangssituation / Projektdaten | 3 |
| 2. Makrostandort Erfurt / Mesostandort Roter Berg | 7 |
| 3. Mikrostandort | 11 |
| 4. Markt-/ Wettbewerbsanalyse | 15 |
| 4.1. Einzugsgebiet | 15 |
| 4.2. Marktpotenzial | 18 |
| 4.3. Angebotsanalyse | 19 |
| 4.3.1. Gesamtüberblick | 19 |
| 4.3.2. Angebot im Einzugsgebiet | 21 |
| 4.3.3. Angebot außerhalb des Einzugsgebiets | 24 |
| 5. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens | 26 |
| 5.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen | 26 |
| 5.2. Umsatzprognose | 28 |
| 5.3. Umsatzherkunft | 32 |
| 5.4. Wirkungsprognose des Projektvorhabens | 34 |
| 5.4.1. Methodische Vorgehensweise | 34 |
| 5.4.2. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet | 35 |
| 5.4.3. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets | 38 |
| 5.4.4. Städtebauliche Auswirkungen der Kleinflächen (<100 m ² VK) | 44 |
| 5.4.5. Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten | 45 |
| 5.4.6. Landesplanerische Bewertung | 46 |
| 5.4.7. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen | 49 |
| 5.4.8. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept | 51 |
| 6. Zusammenfassung | 53 |

1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die PZ-Marktbau Roter Berg Erfurt GmbH ist Eigentümerin des **Einkaufszentrums Roter Berg** in Erfurt, das sich im zentralen Bereich des gleichnamigen Stadtteils befindet. Das Einkaufszentrum liegt inmitten einer Plattenbausiedlung und dient vorwiegend der Grundversorgung der umliegend wohnenden Bevölkerung.

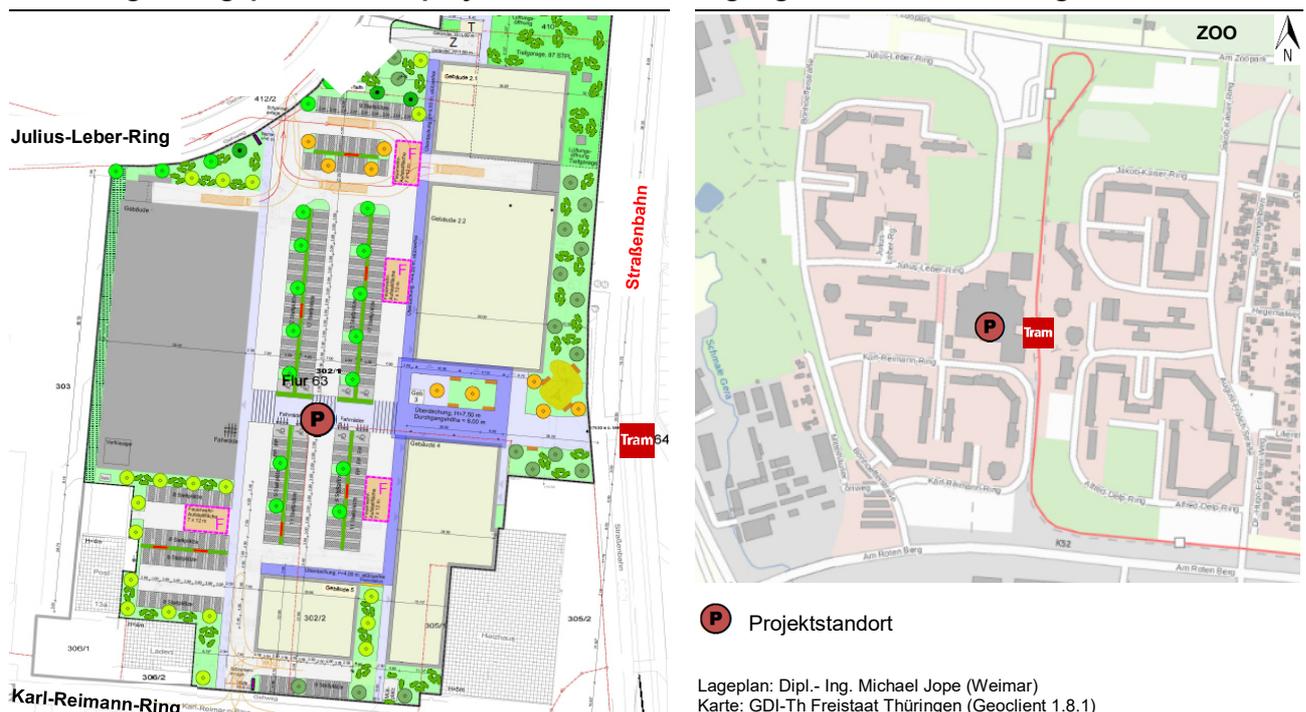
Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück des derzeitigen EKZ Roter Berg



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Das Einkaufszentrum Roter Berg ist langjährig in dem benannten Stadtteil ansässig. Das Center weist – trotz der augenscheinlich intakten Bausubstanz – diverse **funktionale und strukturelle Mängel** (z.B. Anordnung der Parkplätze, verzweigte Laufwege, unklare Mall-Führung, diverse Ausgänge, schlechte Ladenstruktur [große Anzahl von Läden mit geringer Ladenfläche]) auf, was sich insbesondere in dem steigenden Leerstand zeigt. Ferner ist das Center unter technischen und energetischen Aspekten als sanierungsbedürftig zu bewerten. Ein langfristiger Betrieb ist daher nicht möglich, so dass ein Abriss und ein Neubau geplant sind. Folgender objektbezogener **Lageplan** stellt das neu projektierte Nahversorgungszentrum mit den einzelnen Mieteinheiten im räumlichen Kontext dar.

Abbildung 2: Lageplan des neu projektierten Nahversorgungszentrums Roter Berg in Erfurt



P Projektstandort

Lageplan: Dipl.- Ing. Michael Jope (Weimar)
Karte: GDI-Th Freistaat Thüringen (Geoclient 1.8.1)

Der aktuelle Besatz des Einkaufszentrums wird maßgeblich durch großformatige Mieter wie REWE, Norma, KIK und Mäc Geiz geprägt, deren Angebote durch verschiedene kleinere Handelsbetriebe und Komplementäre ergänzt werden. Diese sog. Magnetanbieter werden auch zukünftig in dem Nahversorgungszentrum bestehen bleiben, wobei die **Angebotsstruktur** verstärkt auf großformatige Ladeneinheiten abzielen wird.

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht die aktuelle und die geplante Belegung, wobei das avisierte Flächenprogramm ca. 670 m² kleiner als der Bestand (inkl. aktuellem Leerstand) ausfallen wird.

Tabelle 1: Flächenbilanz des Projektvorhabens (Mieter IST / PLAN)

| | IST-Fläche m ² | PLAN-Fläche m ² | Veränderung m ² |
|--|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lebensmittelsupermarkt (REWE / REWE) | 1.730 | 1.980 | +250 |
| Lebensmitteldiscounter (Norma / n.n.) | 560 | 1.050 | +490 |
| Bäcker (Sternenbäck / n.n.) | 30 | 30 | |
| Bäcker (Helbing / n.n.) | 30 | 30 | |
| Kiosk (k kiosk / n.n.) | 40 | 50 | +10 |
| Apotheke (Apotheke am Zoopark / n.n.) | 110 | 110 | |
| Spielwarengeschäft (Modellauto Riedel) | 50 | | -50 |
| Textilgeschäft (Asia Textil) | 140 | | -140 |
| Textilgeschäft (Mode für Jeden) | 60 | | -60 |
| Textilfachmarkt (KIK / KIK) | 450 | 510 | +60 |
| Multisortimentsmarkt (Mäc Geiz / Mäc Geiz) | 350 | 370 | +20 |
| Multisortimentsmarkt (n.n.) | 550 | | -550 |
| Textilfachmarkt (Takko) | | 460 | +460 |
| Sanitätswarengeschäft (n.n.) | | 120 | +120 |
| Multisortimentsmarkt (n.n.) | | 800 | +800 |
| Leerstand (17 Ladeneinheiten) | 2.080 | | -2.080 |
| Gesamt | 6.180 | 5.510 | -670 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung / PZ-Marktbau Roter Berg Erfurt GmbH, Belegungskonzept

Bezüglich der Vermietung existieren bereits **konkrete betreiberseitige Vorstellungen**. So wird der Lebensmittelbereich durch einen Supermarkt (REWE inkl. Bäcker) und einen Discounter (n.n.) belegt; im Segment Bekleidung sind zwei Textilfachmärkte (KIK, Takko) geplant. Der bereits bestehende Multisortimentsmarkt (Mäc Geiz) soll in dem Nahversorgungszentrum verbleiben, ferner soll ein weiterer entsprechender Markt neu angesiedelt werden. Neben diesen großformatigen Anbietern sind ein Kiosk, eine Apotheke und ein Sanitätswarenfachgeschäft/Hörgeräteakustiker geplant.

Zuzüglich zu den Handelsbetrieben sind **komplementäre Nutzungen** (u.a. Cash-point Sparkasse, Café, Friseur) vorgesehen, so dass sich in Summe aller Nutzungen eine gewisse Multifunktionalität dieses Nahversorgungszentrums ergibt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des dargestellten Nahversorgungszentrums ist die Ausweisung eines **Sondergebiets** nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant.¹ Für die Baurechtschaffung wird daher eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen der geplanten Vorhaben zur Abwägung im B-Planverfahren benötigt.

In dem zu erstellenden Gutachten ist aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche² in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden im Sinne von **§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** anzunehmen sind. Hierbei sind insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche Moskauer Platz, Rieth und Berliner Platz relevant.

Bei einer Sondergebietsausweisung sind die Ziele und die Grundsätze der Landesplanung zu beachten. Die relevanten Ziele/Grundsätze sind im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen** und im nachgelagerten Regionalplan Mittelthüringen verbindlich geregelt und werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse bewertet.

Bei dem Projektvorhaben ist das von der Landeshauptstadt Erfurt beschlossene **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** zu berücksichtigen, das ein sog. städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt. Hierbei sind die definierten Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Erfurt relevant. Ferner ist auch die Kompatibilität mit den Ausführungen im **Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen** zu prüfen.

Perspektivisch ist mit weiteren Strukturveränderungen im Handel und somit innerhalb der Sortiments- bzw. Warengruppenzusammensetzung von stationären Einzelhandelsbetrieben zu rechnen. Daher soll für die Handelsbetriebe in dem Nahversorgungszentrum eine gewisse **Flexibilität bei möglichen Sortimentsumstrukturierungen** in der Zukunft gewährleistet werden, um auf Marktentwicklungen adäquat und zeitnah reagieren zu können.

In dem aufzustellenden Bebauungsplan soll bei der Sortimentsfestschreibung eine Flexibilisierung eingebaut werden, so dass bei einer notwendigen Veränderung der Sortimentsstruktur keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist oder die Genehmigung einer Freistellung beantragt werden muss. Daher werden in der folgenden Wirkungsanalyse die **maximal möglichen Verkaufsflächen** (vgl. Tab. 2) der jeweiligen Sortimentsgruppen geprüft, die durch den Bebauungsplan abgedeckt werden.

Folgende Tabelle 2 stellt die prüfungsrelevanten Maximalflächen dar, wobei gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die **Gesamtverkaufsfläche von 5.750 m²** nicht überschritten werden darf. Die nachstehenden Flächen orientieren sich an dem geplanten Branchenkonzept (vgl. Tab. 1) und beinhalten einen flächenseitigen Flexibilisierungszuschlag.³ Somit werden dann in Folge die maximalen Auswirkungen (Worst-Case) dargestellt.

Tabelle 2: Prüfungsrelevante maximale Verkaufsflächen für das Nahversorgungszentrum Roter Berg

| | maximal zulässige Verkaufsfläche m ² |
|---|--|
| nahversorgungsrelevante Sortimente | |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 3.200 |
| Drogeriewaren | 850 |
| Apothekenwaren | 150 |
| Schnittblumen | 100 |
| Zeitungen / Zeitschriften | 100 |

1 vgl. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ vom 08.03.2017.

2 Die zentralen Versorgungsbereiche sind in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Junker und Kruse) definiert, das am 10.04.2019 vom Erfurter Stadtrat beschlossen wurde (Beschluss-Nr. 1772/17).

3 Der Flexibilisierungszuschlag beträgt ca. 10 % auf die einzelnen Sortimente der jeweils geplanten Betriebe (vgl. Tab. 1).

| | max. zulässige Verkaufsfläche m ² |
|---|---|
| zentrenrelevante Sortimente | |
| Bekleidung | 1.300 |
| Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik | 560 |
| Schuhe | 390 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 300 |
| Bücher | 200 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 200 |
| Spielwaren | 200 |
| Augenoptik | 150 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 150 |
| Campingartikel | 100 |
| Computer und Zubehör | 100 |
| Elektrokleingeräte | 100 |
| Elektronik und Multimedia | 100 |
| Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör | 100 |
| Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware, Stoffe / Wolle | 100 |
| Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche | 100 |
| Hörgeräte | 100 |
| Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen | 100 |
| Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme | 100 |
| Sportartikel / -kleingeräte | 100 |
| Sportbekleidung | 100 |
| Sportschuhe | 100 |
| Uhren / Schmuck | 100 |

Quelle: Festsetzungen des B-Plans ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“

Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans sind neben nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an dem Projektstandort ebenfalls sog. **nicht-zentrenrelevante Sortimente** unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit⁴ zulässig.

Nachstehend werden die Ergebnisse einer entsprechenden Untersuchung, die im Juni - August 2019 durchgeführt wurde, dargestellt und beschrieben. Im Mai 2020 erfolgt eine Überarbeitung bzw. Aktualisierung des Gutachtens.

4 Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.
vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005.

2. Makrostandort Erfurt / Mesostandort Roter Berg

Die Landeshauptstadt Erfurt ist in Bezug auf ihre **geographische Lage** im zentralen Teil des Freistaates Thüringen verortet und grenzt an die Landkreise Gotha, Sömmerda, Weimarer Land und den Ilm-Kreis. Der projektrelevante Stadtteil Roter Berg liegt im nördlichen Erfurter Stadtgebiet und wird – mit Ausnahme der westlichen Gemarkungsgrenze zum Stadtteil Gispersleben – fast vollständig vom Stadtteil Hohenwinden umschlossen. Nördlich des Stadtteils liegt der namensgebende Rote Berg mit dem Thüringer Zoopark, im Osten schließt sich direkt an die Großwohnsiedlung die zu Hohenwinden gehörende Rotebergsiedlung mit einer kleinteiligen Wohnbebauung an. Südlich und östlich des Stadtteils Roter Berg liegen Gewerbe- und Industrieflächen.

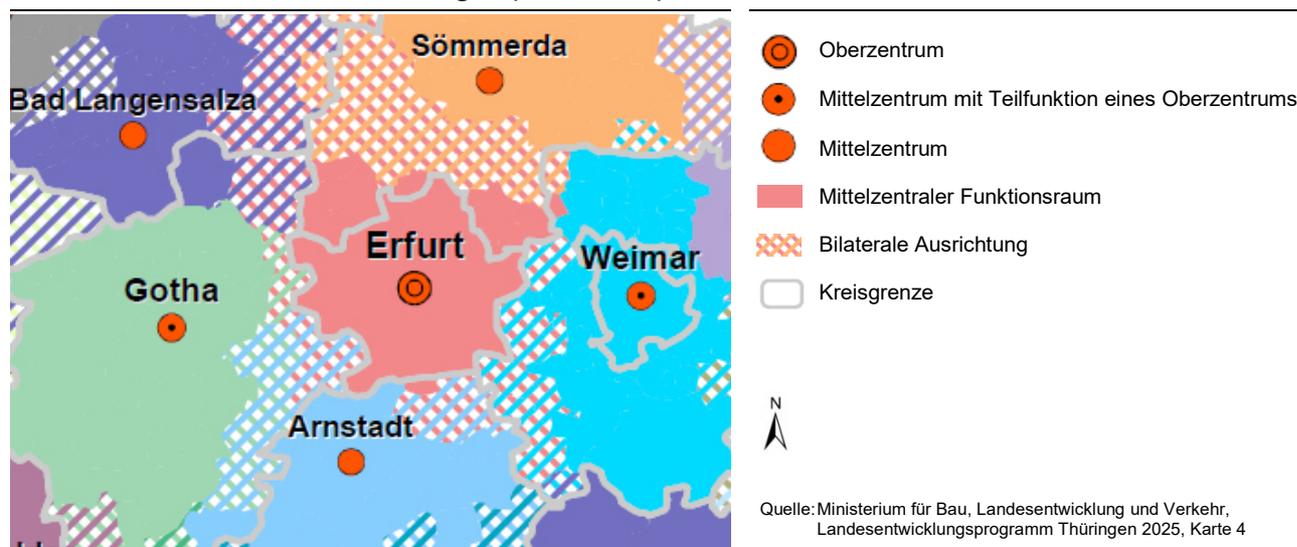
Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Erfurt ist durch die direkte Lage an den Autobahnen A4 und A71 als sehr gut zu bewerten. Weiterhin verläuft die Trassierung zweier Bundesstraßen (B4/B7) durch Erfurt, die eine gute infrastrukturelle Anbindung und schnelle Erreichbarkeit aus dem regionalen Umfeld ermöglichen. Neben den genannten Straßenverbindungen ist Erfurt durch zahlreiche Landes- und Kreisstraßen mit den umliegenden, vorwiegend ländlich geprägten Orten vernetzt.

Der Stadtteil Roter Berg befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, räumlich abgesetzt vom kernstädtischen Siedlungskörper. Der Stadtteil ist über die Kreisstraße K52 (Am Roten Berg) verkehrlich gut erreichbar, eine direkte Anbindung an eine überörtliche Verkehrsstrasse besteht nicht.

Der innerörtliche **ÖPNV** ist in Erfurt durch das gut ausgebaute Straßenbahnnetz geprägt, welches das Grundgerüst des städtischen ÖPNVs darstellt. Zahlreiche Stadtbusverbindungen ergänzen dieses Angebot und stellen die kleinräumige Erreichbarkeit in der Landeshauptstadt sicher. Der Stadtteil Roter Berg ist über die Linie 5 (Hauptbahnhof – Zoo) direkt an das Straßenbahnnetz angeschlossen. Weiterhin verkehren zwei Buslinien durch den Stadtteil.

Erfurt wird in der **Landesplanung** neben Jena und Gera als Oberzentrum ausgewiesen. In den Oberzentren sollen hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden, wozu auch die zentrale Einzelhandelsfunktion zählt.⁵ Im landesplanerisch ausgewiesenen Verflechtungsbereich von Erfurt, für welchen die Landeshauptstadt eine Versorgungsfunktion besitzt, leben rd. 239.100 Einwohner.⁶

Karte 1: Raumstruktur Mittelthüringen (Ausschnitt)



5 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Z 2.2.5. / G 2.2.6.

6 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Tab. 3 (Stand 2012).

Die Landeshauptstadt Erfurt ist mit rd. 213.300 Einwohnern vor Jena (ca. 110.900 Ew.) und vor Gera (ca. 93.700 Ew.) die mit Abstand größte Stadt Thüringens. Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in den letzten knapp zehn Jahren mit einem Wachstum von +4,6 % positiv und hat sich somit von dem landesweit rückläufigen Trend (-5,0 %) und auch von dem Rückgang in den umliegenden Landkreisen⁷ abgekoppelt.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Roter Berg im Vergleich

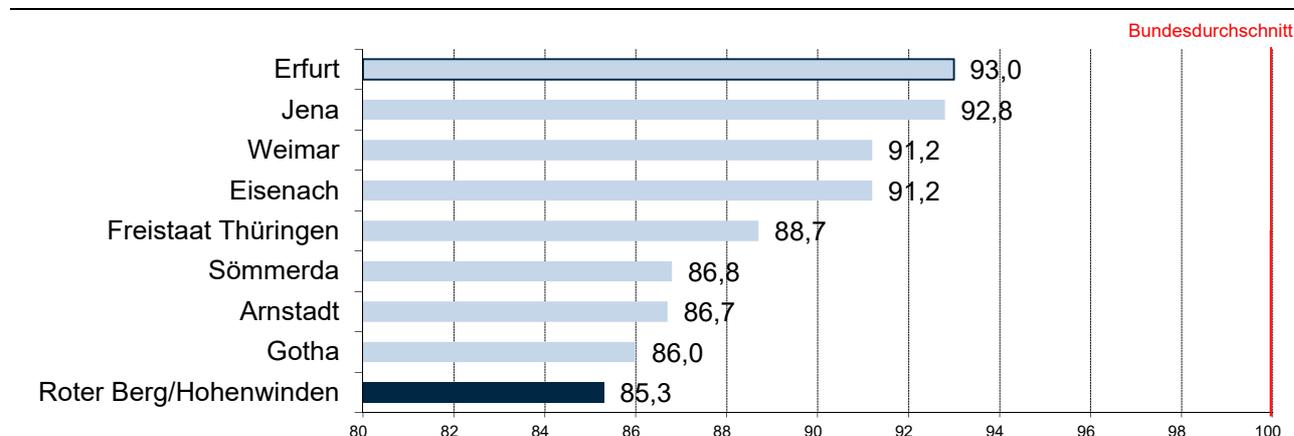
| | Einwohner | | Veränderung | Einwohner 2030 | Veränderung |
|----------------------|-----------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | 12/2009 abs. | 06/2019 abs. | % | | abs. |
| Stadtteil Roter Berg | 5.532 | 6.124 ⁸ | +10,7 | | |
| Erfurt | 203.830 | 213.288 | +4,6 | 218.000 | +2,2 |
| Freistaat Thüringen | 2.249.882 | 2.137.155 | -5,0 | 1.989.500 | -6,9 |

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung zum 12.2009/06.2019; 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2019 Landeshauptstadt Erfurt, Erfurter Statistik, Bevölkerung nach Ortsteilen zum 31.12.2009/2019

Der Stadtteil Roter Berg entstand ab dem Jahr 1977 als Plattenbaugebiet und beherbergte in der Wendezeit ca. 13.000 Einwohner. Der einsetzende massive Bevölkerungsrückgang konnte zum Ende der ersten Dekade der 2000er Jahre gestoppt werden, wobei die Einwohnerzahl seit dieser Zeit deutlich – und im Vergleich zur Gesamtstadt überproportional – gewachsen ist.

Auf Basis von aktuellen Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts wird die **prognostizierte Einwohnerzahl** in Erfurt im Jahr 2030 ca. 218.000 Personen (+2,2 %) betragen. Die Bevölkerungsprognose für Thüringen weist in den nächsten Jahren einen Rückgang von -6,9 % aus, so dass sich die Einwohnerzahl von Erfurt konträr zum landesweiten Trend entwickeln wird. Für den Stadtteil Roter Berg existiert keine kleinräumige Bevölkerungsprognose; auf Grund der Entwicklung in der Vergangenheit dürfte jedoch auch dieser Stadtteil an dem gesamtstädtischen Bevölkerungswachstum partizipieren

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe der Stadt bzw. Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel am Wohnort verfügbar ist.

Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern


Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

⁷ In den umliegenden Landkreisen Gotha (-2,8 %), Sömmerda (-5,7 %), Weimarer Land (-3,4 %) und im Ilm-Kreis (-5,8 %) waren in den letzten knapp zehn Jahren jeweils Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

⁸ Bevölkerung zum 31.12.2019.

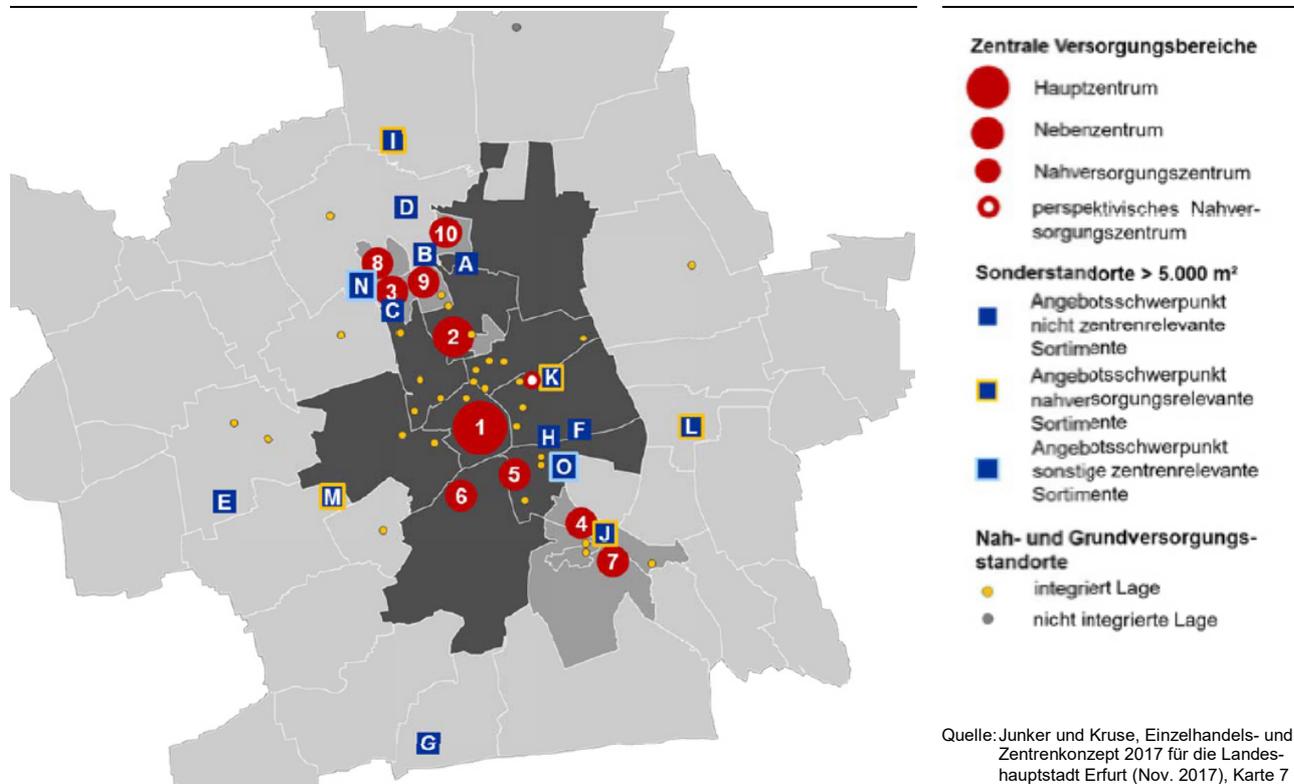
Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex der Stadt Erfurt liegt mit 93,0 % über dem Durchschnittswert des Freistaats Thüringen (88,7 %). Im nationalen Vergleich weist Erfurt – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – jedoch eine geringere Kaufkraft aus, die unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %) liegt. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Erfurt ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Stadtteils Roter Berg (PLZ 99087) liegt mit 85,3 % auf einem deutlich geringeren Niveau als der Durchschnitt der Landeshauptstadt. Der Stadtteil zählt mit zu den kaufkraftschwächsten Gebieten in Erfurt.

Die **Pendler** stellen ein mögliches Potenzial für den Einzelhandel dar, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg bzw. am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem positiven Pendlersaldo von +23.454 Personen⁹ besitzt Erfurt deutlich mehr Ein- als Auspendler, was die Position der Stadt als zentralen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort verdeutlicht. Somit sind auf Grund der hohen Arbeitsplatzzentralität zusätzliche Kaufkraftpotenziale für die Landeshauptstadt zu erwarten. Der Stadtteil Roter Berg kann von diesem Pendlerzustrom nach Erfurt nicht wesentlich partizipieren, da in dem Ortsteil keine arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe vorhanden sind.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen von Erfurt zur Einzelhandelsentwicklung werden durch das **Zentrenkonzept** widergespiegelt. Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem Erfurter Zentrenkonzept in ein hierarchisches Zentrensystem, das aus einem Hauptgeschäftszentrum, einem Nebenzentrum und acht Nahversorgungszentren besteht. Diese Einzelhandelslagen stellen zentrale Versorgungsbereiche dar, die im Sinne der Baunutzungsverordnung schützenswerte Lagen sind. Weitere Nah- und Grundversorgungsstandorte und sog. Sonderstandorte ergänzen das Angebot in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen.

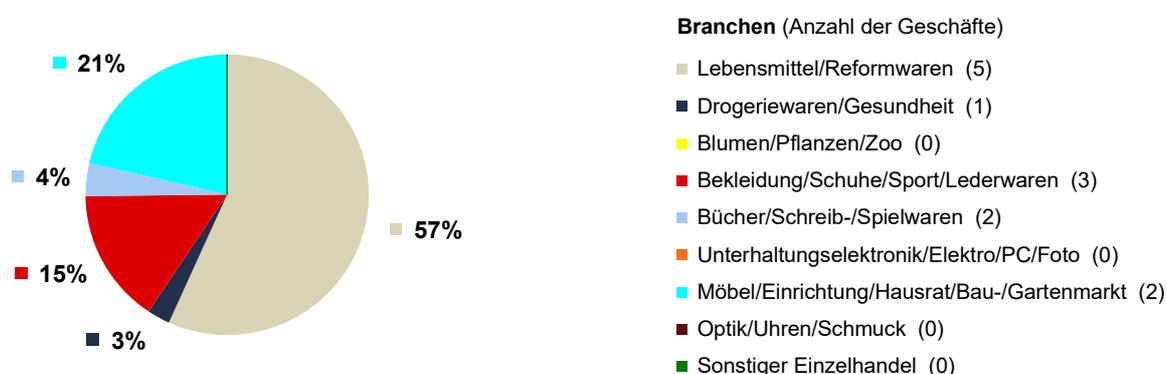
Karte 2: Standortstruktur des Einzelhandels in Erfurt



9 Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2019.

Im Mai 2020 wurden alle aktiven Einzelhandelsbetriebe¹⁰ im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in dem Stadtteil Roter Berg aufgenommen und gemäß ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet. Das **flächenseitige Einzelhandelsangebot** der insgesamt 13 Handelsbetriebe beläuft sich aktuell auf rd. 4.210 m² Verkaufsfläche (zzgl. Leerstand), was einer stadtteilbezogenen Verkaufsflächendichte von 0,69 m² Verkaufsfläche je Einwohner entspricht. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung befindet sich – unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung¹¹ – deutlich unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungswerts der Landeshauptstadt Erfurt¹² von rd. 2,06 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Die Analyse der lokalen **Verkaufsflächenstruktur** zeigt, dass mit ca. 2.400 m² der Großteil der Verkaufsfläche von Anbietern der Lebensmittelbranche eingenommen wird, die auch die größte Anzahl an Betrieben aufweist. Ferner sind mit zwei Multisortimentsmärkten (zur Branche Einrichtungsbedarf/Hausrat) und einem Textilfachmarkt zwei flächenseitig gut ausgeprägte Branchen in dem untersuchten Stadtteil vorzufinden. Bei den restlichen Betrieben handelt es sich ausschließlich um kleinformatische Fachgeschäfte.

Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Stadtteil Roter Berg



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Mai 2020

In Bezug auf die **räumliche Verteilung** des Einzelhandels ist im Stadtteil Roter Berg mit dem gleichnamigen Einkaufszentrum nur ein prägender Angebotsstandort vorhanden, da fast alle Handelsbetriebe an diesem Standort konzentriert sind. Lediglich ein Anbieter mit Schreib-/ Bürowaren¹³ ist im naheliegenden Alfred-Delp-Ring ansässig. Bezüglich der Lagequalität ist das Einkaufszentrum im zentralen Bereich dieses Stadtteils verortet und aus dem gesamten Wohngebiet – insbesondere fußläufig – sehr gut erreichbar.

10 Die Einzelhandelserhebung wurde für den stationären Einzelhandel im engeren Sinn, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen, Versandhandel und ambulanten Handel durchgeführt. Bei Dienstleistungsbetrieben (Reisebüro, Videothek, Reinigung, Fotostudio etc.), Handwerksbetrieben (Schlüsseldienst, Schneiderei, Friseur etc.) und Gastronomiebetrieben (Imbiss, Kiosk, Gaststätte etc.) steht die Handelsfunktion nicht im Vordergrund, so dass diese Anbieter nicht zum Einzelhandel zählen und nicht erhoben wurden.

11 Bei der Betrachtung der Verkaufsflächendichte muss beachtet werden, dass alle erhobenen Bestandsdaten der Erhebungseinheit zusammengefasst wurden. Eventuelle rechnerische Defizite in einer Branche können also durch andere Branchen wieder ausgeglichen werden.

12 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Tab. 7.

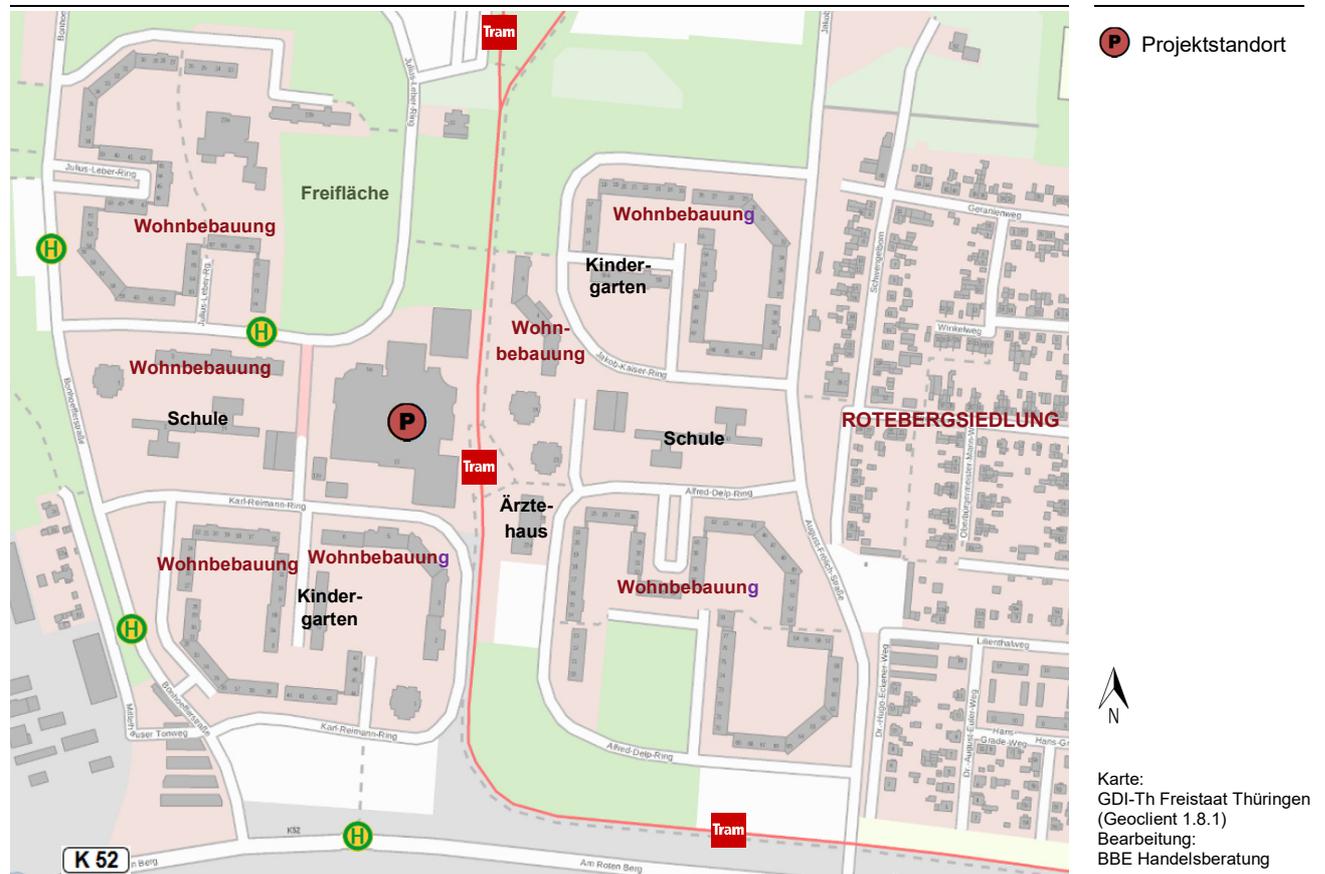
13 Der Betrieb war langjährig im Nahversorgungszentrum Roter Berg etabliert und hat Ende des Jahres 2019 sein Geschäft in den naheliegenden Alfred-Delp-Ring 22a verlagert.

3. Mikrostandort

Der **Projektstandort** ist im nördlichen Bereich von Erfurt im Stadtteil Roter Berg lokalisiert, der zusammen mit den drei anderen Stadtteilen Rieth, Berliner Platz und Moskauer Platz Anfang der 1970er Jahre als eine Großwohnsiedlung errichtet wurde. Die vier benannten Stadtteile in Erfurt-Nord werden fast ausschließlich mit Plattenbauten aus der Zeit des industriellen Geschosswohnungsbaus dominiert.

Der Stadtteil Roter Berg setzt sich aus vier ringförmig angeordneten Straßenzügen zusammen, die vormals vollständig mit mehrgeschossigen Zeilenbauten bebaut waren.¹⁴ Das bereits langjährig bestehende Einkaufszentrum Roter Berg liegt dabei zentral innerhalb dieses Wohngebietes. Östlich des Stadtteils Roter Berg schließt sich die sog. Rotebergsiedlung an, die ausschließlich durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt ist.

Karte 3: Lage des Projektstandortes am Julius-Leber-Ring in Erfurt-Nord (Skizzierung)



Die **Umfeldnutzung** des Projektstandortes ist maßgeblich durch Wohnbebauung gekennzeichnet, lediglich im Norden¹⁵ befindet sich eine begrünte Freifläche. Die Wohnbaustrukturen sind vornehmlich durch fünf- und elfgeschossig Zeilenbauten geprägt, ferner wurden auch 17-geschossige Punkthochhäuser errichtet.

Im direkten Umfeld des Projektstandortes sind verschiedene wohngebietstypische Einrichtungen vorzufinden; hierbei handelt es sich um zwei Schulen, zwei Kindergärten und ein Ärztehaus. Nördlich des Wohngebietes befindet sich der Erfurter Zoo, der eine gesamt- bzw. auch überörtliche Ausstrahlung besitzt.

¹⁴ Zwischenzeitlich ist auf Grund des erfolgten Rückbaus keine durchgehende Bebauung mehr vorzufinden.

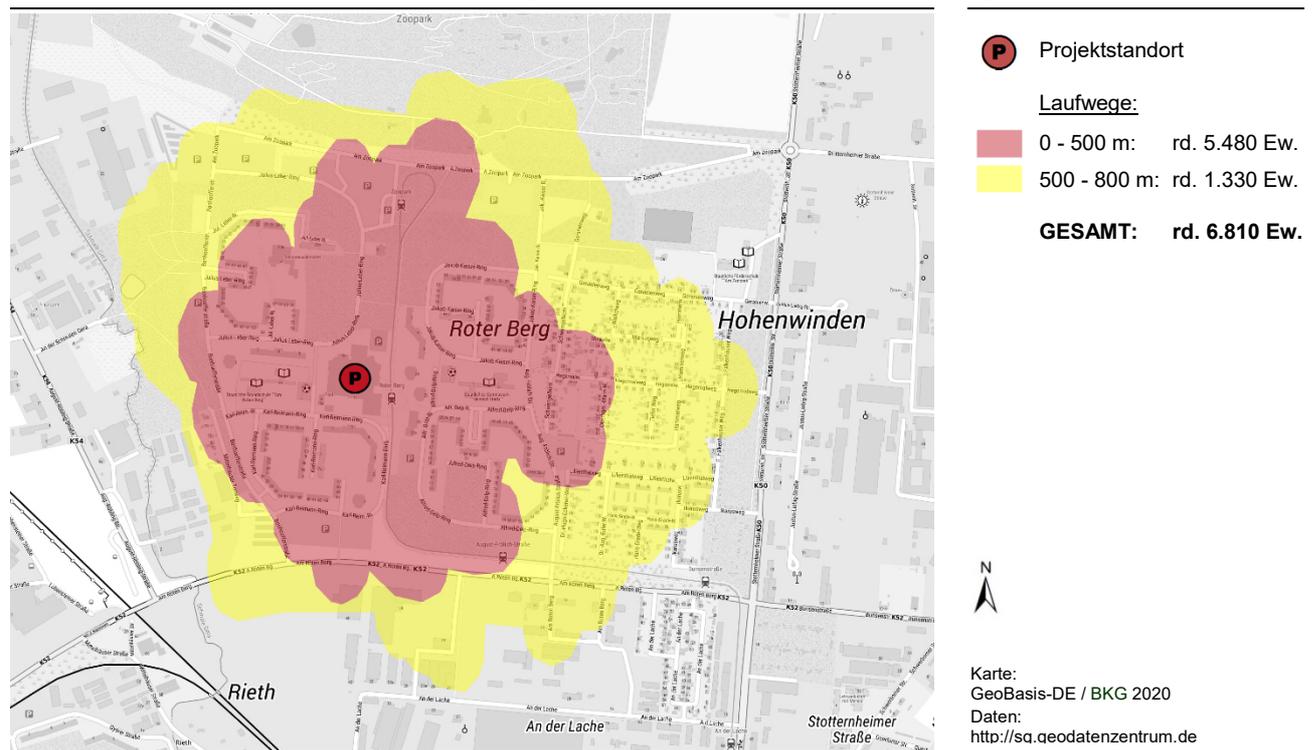
¹⁵ Nordwestlich des Planstandortes war vormals eine Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Zeilenbauten vorhanden, die zurückgebaut wurden.

Der Vorhabenstandort ist auf Grund seiner wohnsiedlungsintegrierten Lage durch eine eingeschränkte **verkehrliche Erreichbarkeit** gekennzeichnet, da dieser nicht an einem städtischen Hauptverkehrsträger liegt. Die Anfahrt des Nahversorgungszentrums erfolgt aus der Bonhoeffer Straße über den Julius-Leber-Ring oder den Karl-Reimann-Ring. Der Standort kann auf Grund seiner fehlenden Sichtachse keine Fern- bzw. Werbewirkung auf den wichtigen bezirklichen Verkehrsträger „Am Roten Berg“ (K52) ausüben, so dass keine wesentliche Strahlkraft auf andere bzw. weiter entfernt liegende Stadtteile möglich ist.

Die Anfahrt auf die Parkplatzanlage – um die perspektivisch die einzelnen Handelsbetriebe gruppiert sind – erfolgt ausschließlich aus der Bonhoefferstraße über die bereits derzeit bestehenden Zufahrten aus dem Julius-Leber-Ring und aus dem Karl-Reimann-Ring. Die betriebseigene Parkplatzanlage (ohne die bestehende Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen) besitzt eine Kapazität von 161 **Pkw-Abstellplätzen** (inkl. 12 Stellplätze für beeinträchtigte Personen und 6 Eltern-Kind-Parkplätze), so dass mit rd. 32 m² Verkaufsfläche pro Stellplatz eine verhältnismäßig geringe Parkplatzanzahl besteht.¹⁶ Die Anzahl der Parkplätze ist jedoch ausreichend, da der Standort aus dem gesamten Stadtteil Roter Berg fußläufig sehr gut erreichbar ist.

Das geplante Nahversorgungszentrum kann in seinem fußläufigen Umfeld auf ein hohes **Bevölkerungspotenzial** zurückgreifen, da sich der Standort in zentraler Lage innerhalb der Großwohnsiedlung Roter Berg befindet. Die hohe Mantelbevölkerung resultiert aus der umliegenden verdichteten Wohnbebauung, vor allem geprägt durch mehrgeschossige Zeilenbauten und Punkthochhäuser.

Karte 4: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes am Julius-Leber-Ring in Erfurt



Im engeren fußläufigen Nahbereich¹⁷ (Laufwege bis 500 m) des Projektstandortes leben knapp 5.500 Einwohner; im gesamten Nahbereich (Laufwege bis 800 m) wohnen – auch unter Berücksichtigung städtebaulicher Barrieren – ca. 6.800 Personen. Der ausgewiesene Nahbereich umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Roter Berg und die östlich liegende Rotebergsiedlung (zu Hohenwinden). Somit kann der Standort mit seiner

¹⁶ Auf Grundlage von Erfahrungswerten der BBE liegt das Verhältnis von Verkaufsfläche pro Kundenparkplatz bei vergleichbaren Nahversorgungszentren dieser Größe bei ca. 15 bis 20 m² VK je Abstellplatz. Diese Vergleichswerte können je nach Standortqualität, Konzept, Lage etc. naturgemäß abweichen.

¹⁷ Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten ein Radius von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht.

geplanten Belegung für die lokalen Bewohner dieses Stadtgebietes eine wohnortnahe und qualifizierte Grundversorgung anbieten und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

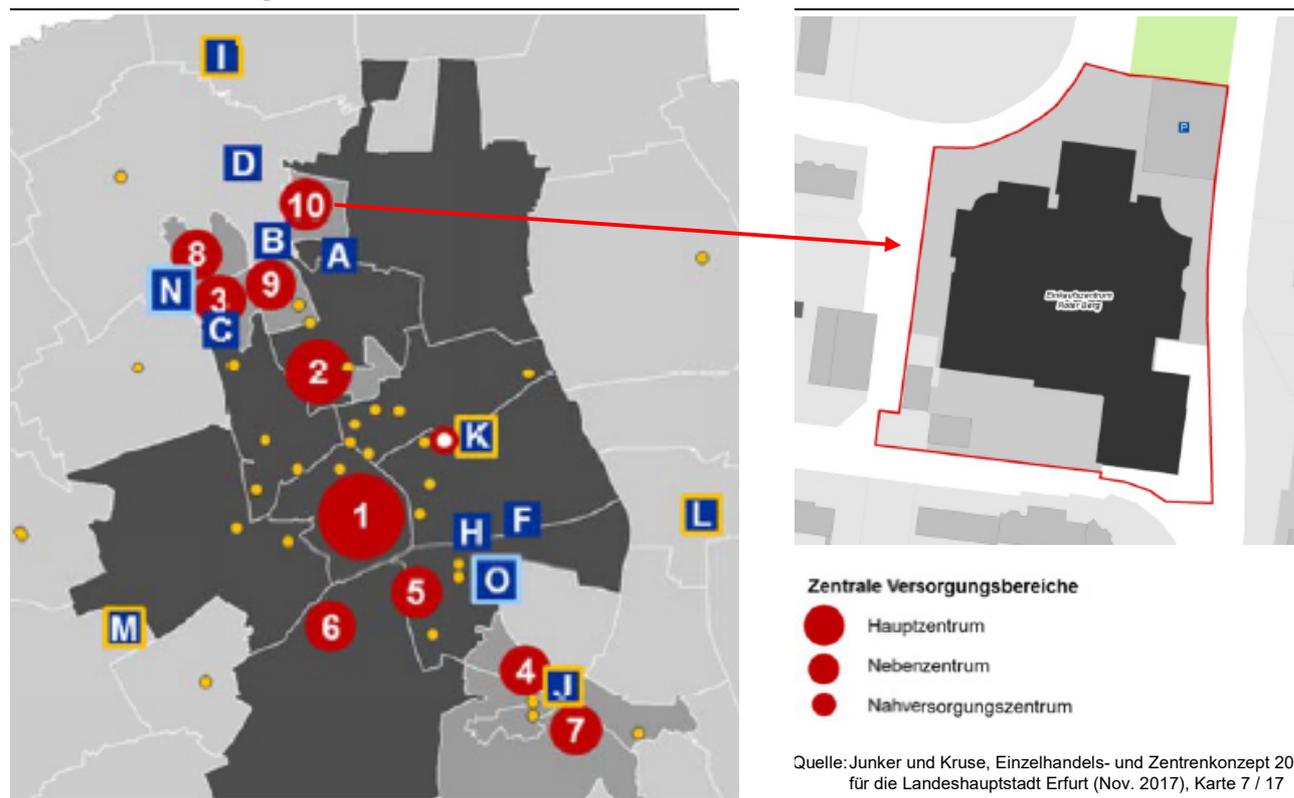
Die **fußläufige Erreichbarkeit** des projektierten Nahversorgungszentrums ist über mehrere Zugänge möglich. Einerseits sind die beiden bereits bestehenden Zuwegungen aus dem Julius-Leber-Ring (Norden) und aus dem Karl-Reimann-Ring (Süden) relevant. Ferner ist ein östlicher Zugang geplant, so dass die Bewohner aus dem Osten des Stadtteils – nach der Überquerung der Straßenbahnschienen – das Nahversorgungszentrum ebenfalls fußläufig erreichen können. Im Fazit ist somit eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit dieses Versorgungsstandortes aus dem gesamten Wohnumfeld möglich.

Die **ÖPNV-Anbindung** des Nahversorgungszentrums erfolgt über eine östlich liegende Straßenbahnhaltestelle (vgl. Karte 3). Die Haltestelle („Roter Berg“) wird während der Hauptverkehrszeiten in einer ortsüblichen Taktung von bis zu 6 x pro Stunde von der Straßenbahnlinie 5 (Zoopark – Hauptbahnhof) bedient, so dass der Standort über einen direkten und qualifizierten ÖPNV-Anschluss verfügt.

Nordwestlich des Projektstandortes befindet sich ferner eine Bushaltestelle („Julius-Leber-Ring“), die in Richtung Stotternheim zweimal stündlich durch den Stadtbus der Linie 30 angefahren wird.

Hinsichtlich der **Einordnung des Standortes in das lokale Einzelhandelsgefüge** wird auf das Erfurter Zentrenkonzept Bezug genommen, in dem die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung widerspiegelt werden.

Karte 5: Einordnung des Planstandortes in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Erfurt



Der Planstandort – der bereits heute durch das Einkaufszentrum Roter Berg belegt ist – befindet sich in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, der in Bezug auf seine Hierarchiestufe als Nahversorgungszentrum definiert wurde. Hinsichtlich seiner Funktion soll der Handelsstandort gemäß Zentrenkonzept eine überwiegende Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Ortsteile übernehmen, was auf Grund des geplanten Branchenkonzepts (vgl. Tab. 1) auch möglich ist. Auf Grundlage des Erfurter Zentrenkonzeptes ordnet sich das Vorhaben somit funktionsgerecht in die örtliche Einzelhandelsstruktur ein.

Im Fazit der vorstehenden Mikrostandortanalyse befindet sich der Projektstandort in einer **städtebaulich integrierten Lage**, da der Standort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist,
- im Zusammenhang einer Bebauung liegt und in diese Bebauungsstrukturen eingebettet ist,
- sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig sehr gut erreichbarer Lage befindet,
- über sehr hohe Bevölkerungsanteile im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt,
- eine direkte und qualifizierte ÖPNV-Anbindung besitzt und
- sich auf Grund der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches funktionsgerecht in die örtliche Einzelhandelsstruktur einordnet.

4. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

4.1. Einzugsgebiet

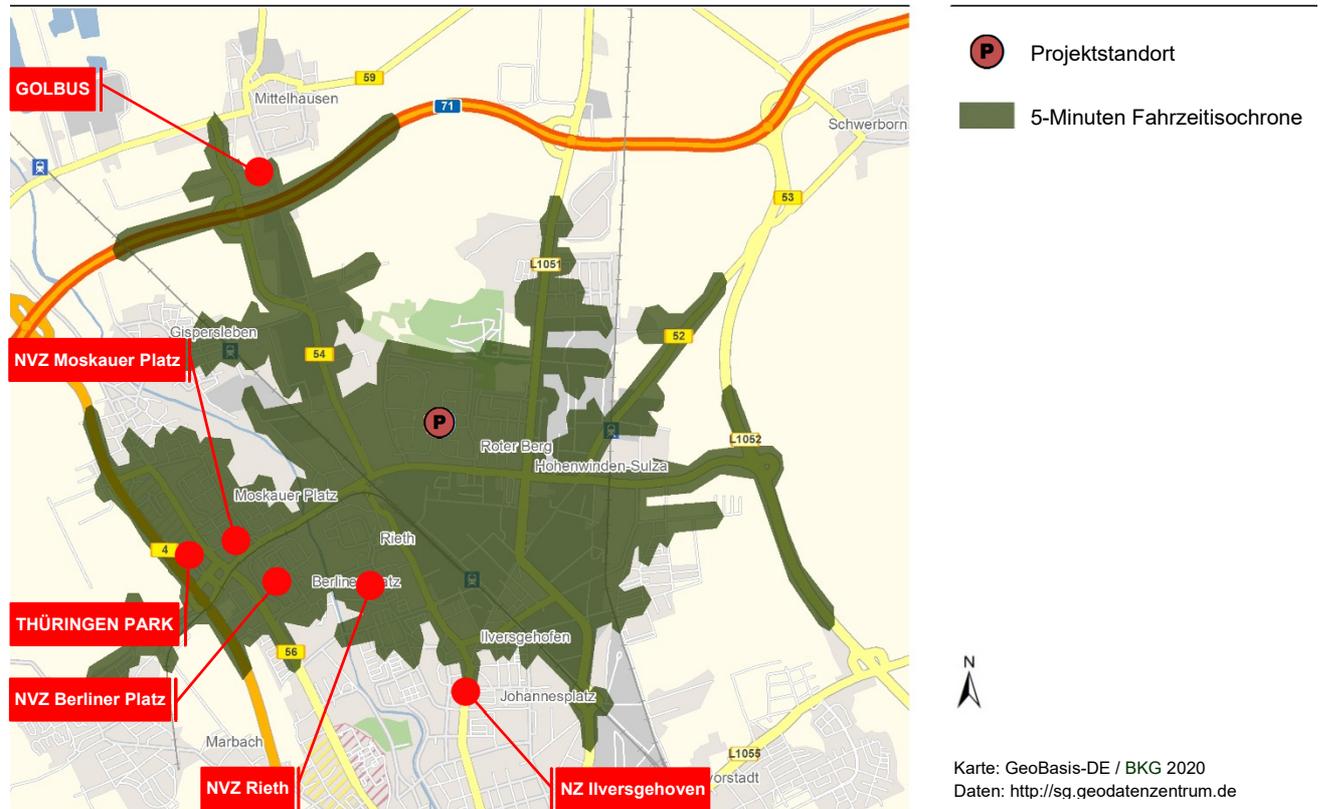
Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Standortes in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem Projektstandort auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Deckung der Nachfrage auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebiets** sind vor allem folgende Kriterien eingeflossen:

- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes,
- die Lagequalität des Projektstandortes, bestehende städtebauliche und topographische Zäsuren,
- die Fristigkeit der Nachfrage nach den Kernsortimenten und der in Kauf genommene Zeitaufwand,¹⁸
- die Strahlkraft der geplanten Handelsbetriebe, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Konzepte und mögliche Agglomerationseffekte bestimmt wird,
- das Einzugsgebiet bzw. die Marktreichweite der bereits bestehenden Magnetbetriebe und
- das bestehende und konkurrierende Einzelhandelsangebot im lokalen Umfeld.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets sind neben der Erreichbarkeit vor allem umliegende Handelsstandorte zu sehen, die über eine attraktive bzw. vergleichbare Einzelhandelsausstattung verfügen und als Einkaufsalternative zu dem geplanten Nahversorgungszentrum Roter Berg fungieren.

Karte 6: Wettbewerbsstandorte im lokalen Umfeld des NVZ Roter Berg und 5-Minuten-Fahrzeitzone



18 Verbraucher akzeptieren zum Einkauf von kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsgütern (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren) nur eine geringe Fahrzeit, wobei in größeren Städten eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von ca. 5 Auto-Minuten anzusetzen ist. Quelle: BBE Handelsberatung, Nahversorgung 2010, Perspektiven der Nahversorgung.

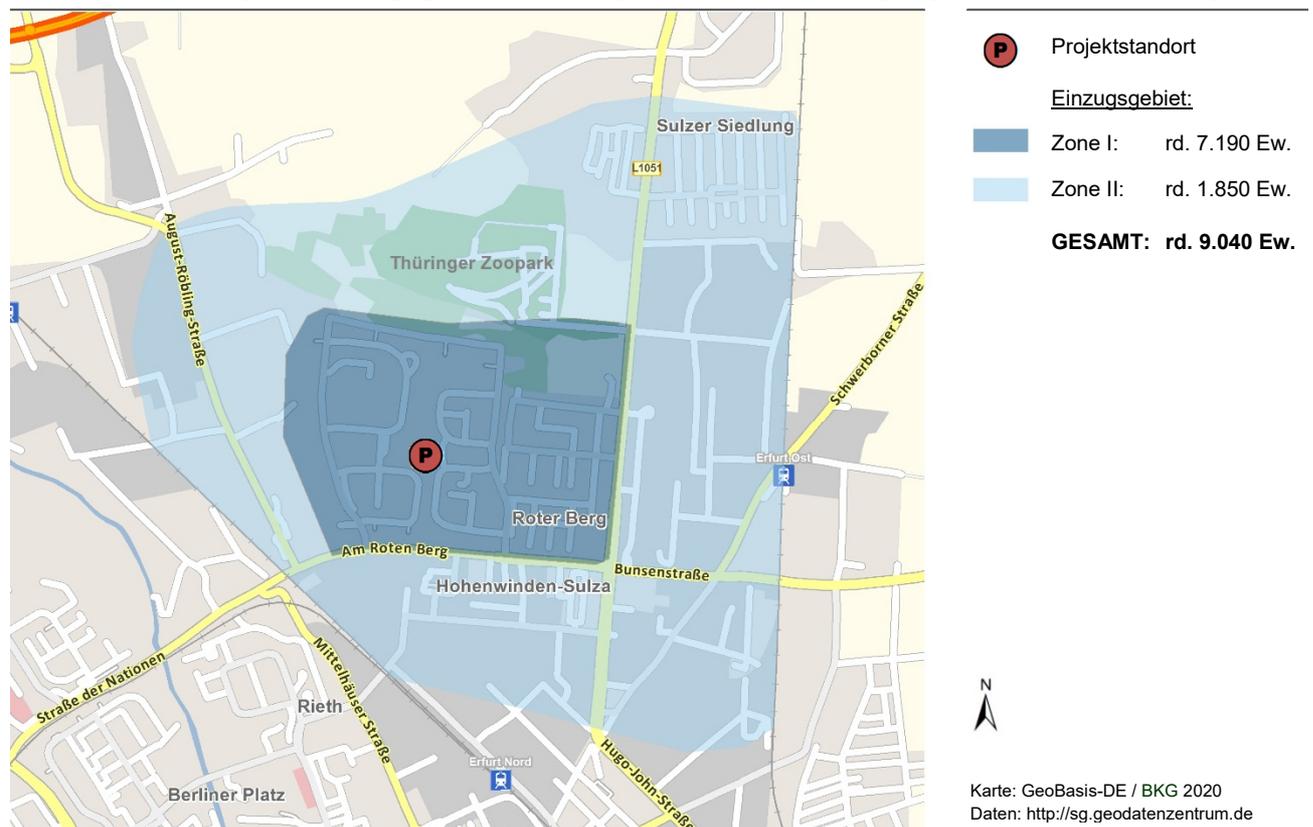
Als **Konkurrenzstandorte** – die das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums am Roten Berg auch bereits heute limitieren – sind umliegende Handelsstandorte einzustufen, die hinsichtlich Struktur und Angebot eine adäquate Ausstattung besitzen. Insbesondere sind Standorte relevant, die mit angebotsaffinen Lebensmittelmärkten oder dem Projektvorhaben vergleichbaren Fachmärkten belegt sind bzw. solche Standorte, die für die Bewohner allgemein eine Einkaufsalternative darstellen.

Das Marktgebiet des Projektvorhabens wird durch die umliegenden Nahversorgungszentren Rieth, Moskauer Platz und Berliner Platz begrenzt, wobei gerade die beiden erstgenannten Standorte über eine attraktive und dem Projektvorhaben vergleichbare Ausstattung verfügen. Ein weiterer Konkurrenzstandort stellt das kundenattraktive SB-Warenhaus von Globus dar, das eine hohe Strahlkraft auf die Bewohner in Erfurt-Nord ausübt. Ferner besitzt der Thüringen Park auf Grund der Komplexität und der hohen Leistungsfähigkeit des Angebots – aber auch der guten Standortqualität (u.a. verkehrsorientierte Lage, kostenfreie Parkplätze, sehr gute Erreichbarkeit) – eine hohe Attraktivität und limitiert das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums.

Grundsätzlich wird der Einzugsbereich auch durch die **Erreichbarkeit** (Fahrzeitdistanz) eingeschränkt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen Zeit- und Kostenmehraufwand geringer wird. Die Zeit-Distanz-Empfindlichkeit wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/ Apothekenwaren) hinsichtlich des niedrigen Warenwerts und der periodischen Nachfragefrequenz – gerade in Großstädten – eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. In Folge nimmt die Nachfrage nach diesen Gütern bereits mit einer leicht ansteigenden Fahrzeitdistanz (i.d.R. bis zu 5 Minuten) deutlich ab.

Unter besonderer Berücksichtigung der Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und der aufgezeigten örtlichen Angebotssituation wird nachfolgend das **Einzugsgebiet** des Nahversorgungszentrums Roter Berg nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zoniert.

Karte 7: Zonierung des Einzugsgebiets des projektierten Nahversorgungszentrums Roter Berg



Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Nahversorgungszentrums wird sich auf den Ansiedlungsstadtteil Roter Berg und die sich direkt östlich anschließende Rotebergsiedlung beziehen, da der Standort aus diesem Bereich zeitnah – insbesondere auch fußläufig – erreicht werden kann. Hier leben derzeit ca. 7.200 Personen, wobei die geplanten Betriebe in diesem Gebiet eine hohe Marktdurchdringung erreichen werden.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst umliegende Bereiche, aus denen das Nahversorgungszentrum Roter Berg zeitnah angefahren werden kann. In diesem Marktbereich besteht eine verhältnismäßig geringe Bevölkerungsverdichtung, da der Großteil des dargestellten Bereichs Gewerbe- und Industrienutzungen unterliegt. Wesentliche Einwohnerpotenziale sind lediglich in der Sulzer Siedlung und der Saline- und Stollbergsiedlung vorzufinden.

Der Marktbereich des Nahversorgungszentrums wird einerseits durch die Erreichbarkeit begrenzt. Ein weiterer wesentlicher Faktor sind die bestehenden Konkurrenzstandorte, wobei insbesondere die Nahversorgungszentren Rieth und Moskauer Platz sowie das Globus SB-Warenhaus und der Thüringen Park eine Ausweitung des Marktgebietes – auch zukünftig – nicht zulassen. In dem Einzugsgebiet der Zone II wohnen ca. 1.800 Personen, so dass die Betriebe in dem Nahversorgungszentrum auf ein Konsumentenpotenzial von ca. 9.000 Personen zurückgreifen können.

Der Marktbereich des projektierten Nahversorgungszentrums wird sich ausschließlich auf das Erfurter Stadtgebiet beziehen. Eine Ausstrahlung auf Orte im angrenzenden Landkreis Sömmerda ist auszuschließen, was sich aus der Erreichbarkeit (städtebaulich integrierter Standort, kein „Fahrstandort“ bzw. keine Lage auf der „Grünen Wiese“) und der konzeptionellen Ausrichtung dieses Nahversorgungszentrums ergibt. Der Handelsstandort kann bezüglich seiner Gesamtverkaufsfläche und auch des Handelsbesatzes (vorwiegend kurzfristiger bzw. periodischer Nachfragebedarf) keine überörtliche Strahlkraft – wie beispielsweise Globus oder der Thüringen Park – auslösen.

Grundlegend sind Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze. Auf Grund des attraktiven Einzelhandelsangebots und möglicher Agglomerationseffekte ist mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streuumsätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren können. Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches sind jedoch nicht zum Marktgebiet der geplanten Handelsbetriebe zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von konkurrierenden Handelsstandorten im Umfeld (vgl. Karte 6) zu rechnen ist.

4.2. Marktpotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen **Pro-Kopf-Ausgaben** für den jeweils projektrelevanten Sortimentsbereich bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Konsumausgaben für die vorhabenrelevanten Sortimente angesetzt werden.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben¹⁹ wird mit Hilfe der jeweiligen **sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer** an die lokalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst. Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt dabei die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 3). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels abgebildet.²⁰

Die beiden vorstehenden Determinanten werden mit dem **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet (vgl. Karte 7) multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen²¹ der prüfungsrelevanten Sortimente²² in dem Marktgebiet des Projektvorhabens errechnet.

Tabelle 4: Marktpotenzial der prüfungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet

| | Zone I | Zone II | Gesamt |
|---|----------|----------|--------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 15,04 | 3,87 | 18,91 |
| Drogeriewaren | 2,25 | 0,58 | 2,83 |
| Apothekenwaren | 3,65 | 0,94 | 4,59 |
| Bekleidung | 3,21 | 0,83 | 4,04 |
| Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik | 0,65 | 0,17 | 0,82 |
| Schuhe | 0,57 | 0,15 | 0,72 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 0,55 | 0,14 | 0,69 |
| Bücher | 0,40 | 0,10 | 0,50 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0,41 | 0,10 | 0,51 |
| Spielwaren | 0,60 | 0,15 | 0,75 |
| Augenoptik | 0,30 | 0,08 | 0,38 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 0,66 | 0,17 | 0,83 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

19 Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2019.

20 Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und einkommensseitigen Bestimmungswerte weichen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern innerhalb der einzelnen Branchen und auch von der durchschnittlichen Kaufkraft einer Stadt ab. Im vorliegenden Fall liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem relevanten PLZ-Bezirk 99087 (Roter Berg, Hohenwinden, Sulzer Siedlung) bei 85,3 (vgl. Abb. 3), die sortimentspezifische Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel bspw. mit 86,5 über diesem Wert und bspw. für Uhren/Schmuck mit 76,2 deutlich darunter. Diese lokalen Kaufkraftunterschiede werden bei der Berechnung des Nachfragepotenzials berücksichtigt. Quelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern 2019 für die jeweiligen Sortimente nach PLZ-Bezirken.

21 Das Marktpotenzial wird ortsbezogen nach folgender Formel berechnet:
 Einwohnerzahl je Gebiet x Verbrauchsausgabe je Sortiment x sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer je Gebiet.

Als Beispiel errechnet sich folgendes Marktpotenzial im Lebensmittelhandel der Zone I:

Einwohner (7.190 Ew.) x Verbrauchsausgabe (2.418 EUR p.P.) x sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer (86,5) = 15,04 Mio. EUR.

22 Eine Prüfung der Auswirkungen von Betrieben mit sog. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bzw. der Kleinflächen (<100 m² VK) erfolgt nicht, da von diesen Betrieben keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. folgenden Punkte 5.4.4 / 5.4.5).

4.3. Angebotsanalyse

4.3.1. Gesamtüberblick

Auf Grund des **flächenseitig limitierten Einzelhandelsangebots** im Stadtteil Roter Berg (vgl. Berechnung der Verkaufsflächendichte auf Seite 10) ergibt sich, dass ein Teil der Konsumenten auch umliegende Angebotsstandorte zur Deckung der Nachfrage nutzt. Dies betrifft auch die projektrelevanten Branchen, was in der späteren Berechnung der Zentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Bindung) deutlich wird.

Die bestehenden **Einkaufs- und Kundenverflechtungen** betreffen andere Handelsstandorte, an denen ein komplexes und attraktives Angebot in den projektrelevanten Branchen – insbesondere in den Magnetbranchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung – offeriert wird. Somit sind Kundenaustauschbeziehungen zu umliegenden Angebotsstandorten wie dem Thüringen Park oder den Nahversorgungszentren Moskauer Platz, Rieth und Berliner Platz zu beobachten. Ferner wird auch das SB-Warenhaus Globus angefahren, das – ebenso wie umliegende Solitärstandorte – eine attraktive Einkaufsalternative darstellt.

In der folgenden Karte werden die Handelsstandorte abgebildet, die als mögliche **Einkaufsalternative** für die Konsumenten aus dem Stadtteil Roter Berg in Betracht kommen.

Karte 8: Strukturprägende Anbieter im Untersuchungsgebiet



Durch die Attraktivierung des Einkaufszentrums Roter Berg ist perspektivisch mit einer erhöhten Kaufkraftbindung vor Ort zu rechnen, so dass die **verstärkte Eigenbindung von Konsumenten** auch zum Teil zu Lasten von umliegenden Handelsbetrieben außerhalb des Einzugsgebietes geht. Aus diesem Grund müssen im Rahmen der Untersuchung auch umliegende Anbieter außerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigt werden, die mit der Ausrichtung des Projektvorhabens vergleichbar und als direkte Mitbewerber einzustufen sind.

4.3.2. Angebot im Einzugsgebiet

Für die vorliegende Analyse wurden alle projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen im Mai 2020 im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in dem zonierten Einzugsgebiet und auch darüber hinaus aufgenommen. Die folgende Auswertung bezieht sich auf die nahversorgungs- und die zentrenrelevanten Sortimente, deren jeweilige Planflächen über 100 m² Verkaufsfläche (vgl. Tab. 2) liegen. Die Darstellung der Auswirkungen von Betrieben mit Flächen unterhalb von 100 m² bzw. der Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt unter den Punkten 5.4.4 und 5.4.5.

In der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** ist in dem Einzugsgebiet (vgl. Karte 7) ein Angebot von zehn Betrieben vorhanden. Die flächenseitige Betriebstypenstruktur wird durch die Betriebsform Supermarkt geprägt, da REWE mit ca. 1.730 m² den Großteil der Verkaufsfläche einnimmt. Der REWE-Markt offeriert ein attraktives und qualitativ höherwertiges Sortiment, wobei die Innengestaltung des Marktes und die Warenpräsentation als ansprechend zu bewerten sind.

Neben REWE ist mit Norma der Betriebstyp Discounter vorhanden, wobei die Norma-Fläche mit ca. 560 m² deutlich unterhalb der üblichen Marktzutrittsgröße für Discounter (min. 800 m² VK) liegt. Norma deckt ein preisorientiertes Warenssegment ab, wobei das standardisierte Angebot im Wesentlichen auf Lebensmittelteilsortimente bzw. sogenannte Schnelldreher begrenzt ist. Der Norma-Markt ist nur als durchschnittlich attraktiv zu bewerten, was auch durch die suboptimale Lagequalität in dem Center bedingt ist.

Neben den beiden genannten strukturprägenden Betrieben ist in der August-Röbling-Straße ein attraktiver Getränkemarkt vorhanden. Dieser Anbieter belegt eine Verkaufsfläche von knapp 400 m² und bietet eine breite Palette alkoholischer und nicht-alkoholischer Getränke an.

Weiterhin existieren in dem betrachteten Einzugsgebiet drei Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), welche die Versorgung im Frischebereich komplettieren. Diese Anbieter präsentieren sich attraktiv und marktgerecht und belegen eine summierte Verkaufsfläche von ca. 100 m².

Neben den vorstehenden Betriebsformen sind ein Kiosk und drei Tankstellenshops vorhanden, die ein ausgewähltes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln (v.a. Getränke, Tabakwaren) führen.

Das Sortiment **Drogeriewaren** wird lediglich als Randsortiment in den vorstehend benannten Lebensmittelmärkten geführt, ferner wird dieses Sortiment auch bei Mäc Geiz mit angeboten.

In dem Einzugsgebiet ist mit der „Apotheke am Zoopark“ ein Betrieb vorhanden. Die **Apotheke** befindet sich in dem Einkaufszentrum Roter Berg und kann so funktionsgerecht die Grundversorgung mit Pharmaziewaren für das umliegende Wohngebiet übernehmen.

In der Branche **Bekleidung** sind in dem Einzugsgebiet aktuell vier Anbieter vorzufinden. Der Großteil der Betriebe ist in dem Einkaufszentrum Roter Berg verortet, da hier KIK und zwei kleinere Textilgeschäfte angesiedelt sind. Der flächenseitige Angebotsschwerpunkt befindet sich jedoch mit dem großflächigen Textilhaus Weyrauch an der August-Röbling-Straße im westlichen Bereich des Einzugsgebietes.

Die Betriebstypenstruktur wird durch den Betriebstyp Textilkaufhaus geprägt, da das Textilhaus Weyrauch den Großteil der Verkaufsfläche einnimmt. Es wird eine verhältnismäßig hohe Auswahlbreite und -tiefe gezeigt, wobei das Bekleidungsangebot auch durch Sporttextilien und teilweise auch Sportwaren ergänzt wird. Das Textilhaus Weyrauch befindet sich an einem dezentralen Standort und ist ausschließlich auf ein auto-kundenorientiertes Publikum ausgerichtet.

Die Betriebsform Textilfachmarkt (auch Textildiscounter) ist durch den Anbieter KIK im Einkaufszentrum Roter Berg vertreten. Die Textildiscounter zielen grundsätzlich auf eine preissensible Kundengruppe ab, da bei einem breiten und ausreichend tiefen Sortiment aktuelle Mode (i.d.R. No-Name-Ware) in einem äußerst günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten wird. Sie unterscheiden sich von Textilfachgeschäften in der durchschnittlichen Betriebsgröße und der damit in engem Zusammenhang stehenden Sortimentsbreite und Discountnähe. Insgesamt ist ihnen die deutliche Preisorientierung gemein, was sich auch – verglichen mit Fachgeschäften und Textilkaufhäusern – in einer deutlich niedrigeren Raumleistung niederschlägt.

Im Einkaufszentrum Roter Berg sind zwei Textilgeschäfte vorhanden, deren Angebot im unteren Preisniveau etabliert ist. Die Ladeneinrichtung, die Warenpräsentation und die Ausgestaltung sind als einfach bzw. funktional einzustufen. Im Gegensatz zu Modeboutiquen wird in den beiden Geschäften nur No-Name-Bekleidung angeboten.

Das Sortiment **Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik** wird maßgeblich in den Randsortimentsabteilungen von Möbel Roller und auch von toom angeboten; diese Waren werden auch bei M&C Geiz und in einem Sonderpostenmarkt im Einkaufszentrum Roter Berg geführt.

Die Sortimente **Schuhe** und **Bücher** werden lediglich im Randsortiment auf einer äußerst kleinen Fläche verkauft.

In den Sortimenten **Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Fahrräder** und **Spielwaren** existiert jeweils ein Fachgeschäft, ferner werden diese Waren – Ausnahme Fahrräder – teilweise auch im Randsortiment mit angeboten.

In den Branchen **Augenoptik** und **medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätswaren)** ist in dem untersuchten Einzugsgebiet kein entsprechender Anbieter vorzufinden. Die lokale Kaufkraft fließt demzufolge an andere Standorte ab.

Nachstehend wird das Angebot in den projektrelevanten Branchen²³ in dem Einzugsgebiet – differenziert nach Verkaufsflächen und generiertem Umsatz²⁴ – nach den beiden relevanten **Versorgungslagen** dargestellt. Hierbei wird nach dem Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich (zVB) Roter Berg und den sonstigen Lagen (d.h. die Betriebe außerhalb dieses Bereiches) unterschieden.

Tabelle 5: Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet

| | zVB Roter Berg | | Sonstige Lagen | | Gesamt | |
|--|----------------|----------|----------------|----------|----------------|--------------|
| | m ² | Mio. EUR | m ² | Mio. EUR | m ² | Mio. EUR |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 2.190 | 9,18 | 620 | 1,54 | 2.810 | 10,72 |
| Drogeriewaren | 190 | 0,65 | 0 | 0,00 | 190 | 0,65 |
| Apothekenwaren | 110 | 2,10 | 0 | 0,00 | 110 | 2,10 |
| Bekleidung | 710 | 1,23 | 910 | 0,69 | 1.620 | 1,92 |
| Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik | 360 | 0,52 | 910 | 1,08 | 1.270 | 1,60 |
| Schuhe | 20 | 0,02 | 0 | 0,00 | 20 | 0,02 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 90 | 0,11 | 110 | 0,40 | 200 | 0,51 |
| Bücher | 20 | 0,13 | 30 | 0,10 | 50 | 0,23 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0 | 0,00 | 30 | 0,08 | 30 | 0,08 |
| Spielwaren | 90 | 0,27 | 0 | 0,00 | 90 | 0,27 |
| Augenoptik | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

23 Es erfolgte eine Aufspaltung der Sortimente der jeweiligen Betriebe in Einzelsortimente. Hierbei wurden lediglich die projektrelevanten Sortimente betrachtet.

24 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Handelsbetriebes erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der einzelnen spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen auch mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen. Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in der Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle wird die **Zentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) der projektrelevanten Sortimente in dem betrachteten Einzugsgebiet berechnet, die das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen (vgl. Tab. 5) und dem vorhandenen Nachfragevolumen (vgl. Tab. 4) ausdrückt. Durch die Gegenüberstellung beider Werte können Aussagen abgeleitet werden, ob – per Saldo – Kaufkraftzuflüsse (> 100) oder Kaufkraftabflüsse (< 100) aus dem betrachteten Marktgebiet existieren.

Tabelle 6: Zentralität der projektrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet

| | Marktpotenzial | realisierte Umsätze | Zentralität |
|--|----------------|---------------------|-------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | % |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 18,91 | 10,72 | 57 |
| Drogeriewaren | 2,83 | 0,65 | 23 |
| Apothekenwaren | 4,59 | 2,10 | 46 |
| Bekleidung | 4,04 | 1,92 | 48 |
| Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik | 0,82 | 1,60 | 195 |
| Schuhe | 0,72 | 0,02 | 3 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 0,69 | 0,51 | 74 |
| Bücher | 0,50 | 0,23 | 46 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0,51 | 0,08 | 16 |
| Spielwaren | 0,75 | 0,27 | 36 |
| Augenoptik | 0,38 | 0,00 | - |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 0,83 | 0,00 | - |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Auf Basis des ladeneinzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens und der betriebs- bzw. ortstypischen Umsätze errechnen sich die vorstehenden Zentralitätswerte innerhalb der einzelnen Sortimente. Mit Ausnahme des Segments Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik²⁵ wird in allen betrachteten Sortimenten eine Zentralität von – teilweise deutlich – unter 100 % erzielt. Somit fließt ein Teil der Kaufkraft bzw. in zwei Sortimenten auch die gesamte Kaufkraft an umliegende Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes ab.

²⁵ Der Kaufkraftzufluss in diesem Sortiment ergibt sich aus der flächenseitig hohen Randsortimentsabteilung bei Möbel Roller in der August-Röbling-Straße. Der Marktbereich dieses Betriebes reicht deutlich über das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Roter Berg hinaus.

4.3.3. Angebot außerhalb des Einzugsgebiets

Derzeit decken Kunden aus dem zonierten Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Roter Berg einen Teil ihrer Nachfrage auch an umliegenden Angebotsstandorten, so dass **Kundenverflechtungen** zu Handelsbetrieben im Umfeld bestehen. Dies ist vor allem auf das flächenseitig limitierte Einzelhandelsangebot und die eingeschränkte Attraktivität des Nahversorgungszentrums Roter Berg – dem Angebotsschwerpunkt für dieses Wohnquartier – zurückzuführen und wird aus der Berechnung der sortimentspezifischen Zentralität in der vorstehenden Tabelle 6 deutlich.

Mit der Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg ist auf Grund der verbesserten qualitativen Ausstattung mit einer **verstärkten Kaufkraftbindung** vor Ort und einer Kundenrückholung zu rechnen. Diese wird zu Lasten von bestehenden Anbietern im Umfeld des Stadtteils Roter Berg gehen, die eine vergleichbare Einkaufsalternative für die lokalen Bewohner darstellen. Daher sind in die Analyse der handelswirtschaftlichen Auswirkungen auch umliegende Angebotsstandorte und die hier zu erwartenden Umsatzrückgänge zu betrachten.

Als **Einkaufsalternative**²⁶ kommt das kundenattraktive Nahversorgungszentrum Moskauer Platz in Frage, das lediglich ca. 2 Kilometer von dem Projektstandort entfernt liegt. Gerade die gute verkehrliche Erreichbarkeit, die großzügige Parkplatzanlage und das ca. 5.800 m² umfassende Handelsangebot bedingen eine hohe Strahlkraft. Als Magnetanbieter fungieren Edeka, Netto, Rossmann, KIK, NKD und M&C Geiz, deren Angebot durch weitere kleinformatigen Anbieter und Komplementäre arrondiert wird. Das bestehende Angebot ist mit der Ausrichtung des projektierten Nahversorgungszentrums Roter Berg vergleichbar.

Das Nahversorgungszentrum Berliner Platz ist verkehrsgünstig über die Warschauer Straße anfahrbar. Als Magnetbetrieb fungiert ein topmoderner Aldi-Markt mit ca. 1.200 m², dessen Marktbereich sich über Erfurt-Nord erstreckt. Das Angebot von Aldi wird durch kleinere Betriebe und einen Tedi-Markt abgerundet.

Das Nahversorgungszentrum Rieth – lediglich ca. 2 Kilometer von dem Vorhabenstandort entfernt – verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 4.300 m²; das Angebot ist durch REWE, Rossmann, KIK und Tedi geprägt. Weitere kleinteilige Anbieter und diverse Komplementäre – insbesondere Gesundheitsdienstleistungen – tragen zu einer hohen Multifunktionalität dieses Bereiches bei.

Die vorstehenden drei Handelslagen wurden als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Des Weiteren stellt der Thüringen Park eine attraktive Einkaufsdestination dar, wobei dieses Einkaufszentrum in einem mittleren bzw. gehobenen Niveau positioniert ist. Die hohe Strahlkraft resultiert insbesondere aus dem umfangreichen und sehr gut strukturierten Angebot, das zahlreiche Großflächen (u.a. Kaufland, H&M, C&A, Intersport, Hugendubel, Media Markt) und insbesondere viele kleinere und attraktive Fachgeschäfte (vorwiegend im Modebereich) beherbergt.

Im Ortsteil Mittelhausen ist ein Globus SB-Warenhaus verortet, das bezüglich seiner überdurchschnittlich hohen Attraktivität auch auf den Bezirk Erfurt-Nord ausstrahlt. Der Standort ist aus dem Stadtteil Roter Berg verkehrlich sehr gut über die August-Röbling-Straße erreichbar und wird auch von den lokalen Kunden angefahren.

Unweit von dem Nahversorgungszentrum Roter Berg befindet sich die Fachmarkttagglomeration Apoldaer Straße, die durch die drei großformatigen Betriebe Sconto Möbel, Hammer Heimtextilien und Dänisches Bettenlager geprägt wird.

Neben den kurz skizzierten prägenden Handelslagen in Erfurt-Nord sind weitere Betriebe in Streulagen verortet. Hierbei handelt es sich insbesondere um großformatige Anbieter der Lebensmittelbranche (z.B. Lidl, Norma) oder der Einrichtungsbranche (z.B. OBI).

²⁶ Die Waren des täglichen Bedarfs (bspw. Lebensmittel, Drogeriewaren, Pharmaziewaren, Blumen) weisen bezüglich des relativ niedrigen Warenwertes und der verhältnismäßig hohen Einkaufsfrequenz (Nachfragehäufigkeit) eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass zur Deckung der Nachfrage von Kunden i.d.R. nur geringe Zeitdistanzen akzeptiert werden und die Deckung der Nachfrage meist wohnortnah – i.d.R. in Erfurt-Nord – erfolgt.

Als Einkaufsalternative für die projektierten zentrenrelevanten Sortimente sind vor allem umliegende Standorte zu sehen, die eine vergleichbare – fachmarkttypische bzw. discountorientierte – Angebotsstruktur besitzen. Als Einkaufsalternative kommt hierbei z.B. die Erfurter Altstadt mit dem höherwertigen Angebot eher nicht in Frage.

Nachstehend wird das Angebot in den projektrelevanten Branchen in dem Untersuchungsgebiet – ohne dem Bestand im Einzugsgebiet (vgl. Tab. 5) – dargestellt. Hierbei wird das sortimentspezifische Angebot nach den relevanten **Versorgungslagen** – d.h. den drei zentralen Versorgungsbereichen (zVB) und den sonstigen Lagen – abgebildet.

Tabelle 7: Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten im Untersuchungsgebiet

| | zVB Moskauer Platz | | zVB Berliner Platz | | zVB Rieth | |
|--|--------------------|----------|--------------------|----------|----------------|----------|
| | m ² | Mio. EUR | m ² | Mio. EUR | m ² | Mio. EUR |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 3.440 | 11,85 | 1.120 | 5,06 | 1.570 | 6,36 |
| Drogeriewaren | 730 | 3,45 | 70 | 0,29 | 580 | 2,93 |
| Apothekenwaren | 100 | 2,00 | 0 | 0,00 | 100 | 2,10 |
| Bekleidung | 760 | 1,06 | 310 | 1,01 | 840 | 1,67 |
| Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik | 250 | 0,72 | 240 | 0,37 | 580 | 0,96 |
| Schuhe | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 110 | 0,42 | 50 | 0,07 | 130 | 0,36 |
| Bücher | 60 | 0,35 | 110 | 0,42 | 10 | 0,04 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Spielwaren | 80 | 0,33 | 40 | 0,07 | 140 | 0,37 |
| Augenoptik | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 70 | 0,50 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 120 | 1,06 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |

| | Sonstige Lagen | | Gesamt | |
|--|----------------|----------|----------------|--------------|
| | m ² | Mio. EUR | m ² | Mio. EUR |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 12.200 | 58,03 | 18.330 | 81,30 |
| Drogeriewaren | 1.700 | 9,10 | 3.080 | 15,77 |
| Apothekenwaren | 260 | 5,50 | 460 | 9,60 |
| Bekleidung | 9.880 | 24,07 | 11.790 | 27,81 |
| Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik | 1.550 | 4,01 | 2.620 | 6,06 |
| Schuhe | 1.510 | 4,55 | 1.510 | 4,55 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 750 | 2,86 | 1.040 | 3,71 |
| Bücher | 620 | 2,16 | 800 | 2,97 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 330 | 0,99 | 330 | 0,99 |
| Spielwaren | 750 | 2,80 | 1.010 | 3,57 |
| Augenoptik | 610 | 5,39 | 680 | 5,89 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 0 | 0,00 | 120 | 1,06 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

5. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

5.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für das dargestellte Ansiedlungsvorhaben ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant.²⁷ Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen, ob von dem Projektvorhaben nicht nur unwesentliche **Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung** ausgehen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist insbesondere zu prüfen, welche

- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde bzw. auch umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen vor allem die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzzumlenkungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis²⁸ hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.²⁹

Tabelle 8: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

| | Sortiment | |
|---|-----------------|-----------------------|
| | zentrenrelevant | nicht-zentrenrelevant |
| Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich | <10 % | <10 % |
| Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich | 10 – 20 % | >20 % |
| Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich | >20 % | 20 – 30 % |
| Unverträglichkeit | >20 % | >30 % |

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg 1998³⁰

27 vgl. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ vom Erfurter Stadtrat am 08.03.2017.

28 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

29 Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

30 In einer DSSW-Studie aus dem Jahr 2017 wurde festgestellt, dass sich für die Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes grundsätzlich die Orientierung an den Schwellenwerten der Umverteilungsquoten bewährt hat.
vgl. DSSW-Studie, Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Kurzfassung), 2017.

Diese Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den **individuellen lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.³¹

Neben der Berechnung der Umsatzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch **weitere Indikatoren** geprüft werden, um die Auswirkungen eines Planvorhabens besser zu beurteilen. Dazu können u.a. die Entfernung des Planvorhabens zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen zählen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.³²

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen städtebaulichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen also nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.³³

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert oder können nachvollziehbar an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren umfassen.

Im vorliegenden Fall verfügt die Stadt Erfurt über ein **Zentrenkonzept**, in dem zentrale Versorgungsbereiche³⁴ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO definiert sind. Demzufolge sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf diese ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu untersuchen.

31 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

32 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

33 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

34 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Junker und Kruse), Beschluss des Erfurter Stadtrats am 10.04.2019 (Beschluss-Nr. 1772/17).

5.2. Umsatzprognose

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung ist der Umsatz eines Planvorhabens relevant, da dieser u.a. in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird. Nachstehend erfolgt die Umsatzprognose für die größeren Handelsflächen (ab 100 m² VK) mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten.

Für die Abschätzung der zu erwartenden Umsätze von Einzelhandelsvorhaben können branchenspezifische Durchschnittswerte der **Raumleistung** (Umsatz in Euro/m²) herangezogen werden. Diese Raumleistung wird unter Berücksichtigung des konkreten Planstandortes, der Nachfrage im Einzugsgebiet, der Kaufkraftverhältnisse, der Wettbewerbssituation und insbesondere der Größe geplanten Verkaufsfläche³⁵ sowie des jeweiligen Betriebstyps angepasst. Aus der Multiplikation der so ermittelten Raumleistung mit der Größe der Verkaufsfläche ergibt sich der zu erwartenden Umsatz.

Die Umsatzschätzung erfolgt sortimentsbezogen auf Basis der **maximal zulässigen Verkaufsfläche** (vgl. Tab. 2). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zu den tatsächlich geplanten Flächen (vgl. Tab. 1) jeweils ein Aufschlag hinzugerechnet wurde, um so eine Flexibilität bei einer möglichen Sortimentsveränderung in der Zukunft zu erreichen. Demnach stellen die Plan-Umsätze auf Grund der erhöhten Verkaufsfläche einen Maximalwert dar.

Eine mögliche flächenseitige Erhöhung eines Sortiments wird dabei grundsätzlich zu Lasten eines anderen Sortiments erfolgen, da die Gesamtverkaufsfläche für das Nahversorgungszentrum in dem Bebauungsplan festgeschrieben ist. Somit ergibt sich bei einer möglichen Intensivierung des Wettbewerbs in einer Warengruppe eine gleichzeitige Entspannung in einem anderen Segment. Demnach werden sich die Auswirkungen bei einer Sortimentsverschiebung – über einen gewissen Zeitraum betrachtet – nivellieren.³⁶

Bei der Umsatzplanung ist im Sinne der Rechtsprechung von einer sachgerechten realitätsnahen Betrachtung unter Berücksichtigung der lokalen Standortfaktoren auszugehen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen. Für das Vorhaben sind folgende **umsatzrelevanten Faktoren** zu beachten:

- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in dem Stadtteil Roter Berg mit 85,3 % (vgl. Abb. 3) deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %). Somit verfügen die lokalen Einwohner über ein geringeres absolutes Nachfragepotenzial, was sich in einer niedrigeren Potenzialbasis für alle hier verorteten Handelsbetriebe niederschlägt.³⁷
- Der Einzugsbereich der projektrelevanten Betriebe konzentriert sich maßgeblich auf den Stadtteil Roter Berg und den siedlungsgeographisch direkt angrenzenden Stadtteil Hohenwinden. Eine Ausdehnung des Marktbereiches und die Erschließung einer größeren Potenzialbasis sind – auch zukünftig – unrealistisch. Das Nachfragepotenzial von maximal nur 9.000 Personen lässt sich nicht ausweiten; zudem ist eine vollständige Bindung der Nachfrage aller Einwohner in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg unrealistisch, da Konsumenten – z.B. in der räumlich entfernt liegenden Sulzer Siedlung – auch zu konkurrierenden Handelsstandorten (vgl. Karte 6) tendieren.
- Am Standort ist nur mit geringen Streuumsätzen³⁸ zu rechnen, da das Nahversorgungszentrum nicht an einem Hauptverkehrsträger liegt und keine Sichtachse und somit keine Fernwirkung zu der südlich

35 Im Einzelhandel wächst bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung nicht proportional mit, sondern sinkt tendenziell ab. Somit kann eine durchschnittliche Raumleistung nicht auf jede Geschäftsfläche übertragen werden. Insbesondere ist bei höheren Verkaufsflächen – die deutlich von üblichen Flächengrößen abweichen – eine rückläufige Raumleistung zu unterstellen.

36 Die planungsrechtlich maximal zulässige Verkaufsfläche wird i.d.R. in der Praxis nicht vollständig ausgeschöpft. Meist erfolgen flächenseitig geringe Sortimentsverschiebungen, wobei die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen am Markt schon eingetreten sind und der Wettbewerb sich auf diese Flächen eingestellt hat.

37 Beispielsweise beträgt das Nachfragevolumen für Nahrungs- und Genussmittel in dem Einzugsgebiet rd. 18,91 Mio. EUR (vgl. Tab. 4). Bei einer bundesdurchschnittlichen Kaufkraft von 100,0 % würde die Nachfrage ca. 21,86 Mio. EUR ausmachen und somit ca. 2,95 Mio. EUR über dem tatsächlichen Nachfragewert liegen.

38 Dies sind Umsätze, welche durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets zufließen. Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden. Diese Umsätze ergeben sich beispielsweise aus sporadischen Einkäufen oder von Zufallskunden.

liegenden Straße „Am Roten Berg“ besitzt. Andere kopplungsrelevante Betriebe oder Institutionen sind im direkten Standortumfeld nicht vorhanden.

Auf Grundlage der angeführten Faktoren – insbesondere der geringen Kaufkraft – erscheint für die projektierten Betriebe ein **Umsatzansatz im unteren Bereich** von bundesweit üblichen Raumleistungswerten realistisch.

In der folgenden Tabelle wird die **Umsatzschätzung** vorgenommen, die auf den in dem Bebauungsplan festgesetzten Flächen (vgl. Tab. 2) unter Berücksichtigung des geplanten Betreiberkonzepts (vgl. Tab. 1) basiert.

Tabelle 9: Sortimentsspezifische Umsatzprognose

| Branche | Verkaufsfläche | Raumleistung | Umsatzprognose |
|---|----------------|--------------------|----------------|
| | m ² | EUR/m ² | Mio. EUR |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 3.200 | 4.000 | 12,80 |
| Drogeriewaren | 850 | 3.330 | 2,83 |
| Apothekenwaren | 150 | 16.000 | 2,40 |
| Bekleidung | 1.300 | 1.300 | 1,69 |
| Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik | 560 | 1.460 | 0,82 |
| Schuhe | 390 | 1.850 | 0,72 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 300 | 2.300 | 0,69 |
| Bücher | 200 | 2.500 | 0,50 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 200 | 2.550 | 0,51 |
| Spielwaren | 200 | 2.500 | 0,50 |
| Augenoptik | 150 | 2.540 | 0,38 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 150 | 5.530 | 0,83 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Für das Sortiment Lebensmittel wird eine durchschnittliche Raumleistung von maximal 4.000 EUR/m² angesetzt, die einen Durchschnittswert zwischen den Raumleistungswerten eines Supermarktes (ca. 3.600 EUR/m²) und eines Discounters (ca. 4.800 EUR/m², vgl. Anlage 1) darstellt. Hierbei wurde die tendenziell größere Fläche des Supermarktes im Vergleich zu dem Discounter berücksichtigt.

Im Sortiment Drogeriewaren ist zu beachten, dass das Marktpotenzial für diese Warengruppe bei ca. 2,83 Mio. EUR (vgl. Tab. 4) liegt. Unter Berücksichtigung einer – nicht zu erwartenden – vollständigen Bindung der gesamten Nachfrage wird dieser Wert als maximaler Umsatzansatz³⁹ verwendet. Im Rahmen einer rekursiven Berechnung ergibt sich dann eine Flächenleistung⁴⁰ von 3.330 EUR/m², die unterhalb von Branchenwerten liegt. Daher ist die vollständige Belegung der zulässigen Fläche von 850 m² mit Drogeriewaren auf Grund der zu erwartenden geringen Flächenauslastung unwahrscheinlich.

Für die Apotheke wurde ein unterdurchschnittlicher Umsatzansatz gewählt, da die zu prüfende Verkaufsfläche von 150 m² deutlich über der durchschnittlichen Fläche einer Apotheke (ca. 50 bis 60 m²) liegt. Da sich

39 Bei einer anzunehmenden Raumleistung von minimal 5.000 EUR/m² (vgl. Seite 55) errechnet sich bei einer Planfläche von 850 m² ein jährlicher Drogeriewarenumsatz von 4,25 Mio. EUR. Dieser ist an dem Standort auf Grund des limitierten Nachfragepotenzials nicht erzielbar, da dieses bei lediglich 2,83 Mio. EUR (vgl. Tab. 4) liegt.

40 Auf Grund der geringen Nachfrage besteht an dem Standort aktuell kein Ansiedlungsinteresse seitens eines Drogeriemarktbetreibers. So ist an diesem Beispiel sichtbar, dass die vollständige Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Drogerieverkaufsfläche mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfolgen wird.

bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung nicht proportional erhöht, wurde ein Raumleistungswert von 16.000 EUR/m² angesetzt.⁴¹

Für das Sortiment Bekleidung wurde eine branchenübliche Raumleistung von 1.300 EUR/m² unterstellt, da beide ansiedlungsrelevanten Betriebe der Betriebsform Textilfachmarkt zuzuordnen sind. Eine höhere Flächenleistung ist nicht realistisch, da die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer für Bekleidung in dem Ansiedlungsstadtteil mit 84,8 %⁴² noch unter der durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 85,3 % (vgl. Abb. 3) liegt.

Die Sortimente Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik und auch Papier, Büroartikel, Schreibwaren werden maßgeblich in den beiden geplanten Multisortimentsmärkten geführt; zum Teil auch in den Randsortimentsabteilungen der Lebensmittelmärkte und der Textilfachmärkte. Multisortimentsmärkte erreichen üblicherweise eine Flächenleistung von bis zu 1.600 EUR/m², vergleichbar mit der Umsatzleistung dieser Waren in den Randsortimentsabteilungen des Lebensmittelhandels (vgl. Seite 55).

Die Nachfrage nach Haushaltwaren ist auf einen Wert von maximal 0,82 Mio. EUR, nach Papierwaren auf 0,69 Mio. EUR begrenzt (vgl. Tab. 4). Bei einer vollständigen Abschöpfung der Kaufkraft unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche wird für Haushaltwaren eine Raumleistung von 1.500 EUR/m² erreicht, bei Papierwaren von 2.300 EUR/m². Diese Raumleistungswerte stellen sich im Vergleich zu Branchenwerten (vgl. Seite 55) niedrig dar, sind für einen Multisortimentsmarkt⁴³ jedoch als branchenüblich zu bewerten.

Die Nachfrage nach Schuhen ist in dem Marktgebiet auf maximal 0,72 Mio. EUR begrenzt, so dass sich unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche von 390 m² eine Raumleistung von 1.850 EUR/m² errechnet. Dieser Wert stellt einen unteren Ansatz für die wirtschaftliche Auslastung eines Schuhfachmarkts dar.⁴⁴

In den Sortimenten Bücher und Fahrräder ist ein geringes Nachfragevolumen (vgl. Tab. 4) vorhanden, das die wirtschaftliche Auslastung der angesetzten Fläche von je 200 m² mit einem Fachgeschäft nicht vollständig ermöglicht.⁴⁵ Es ist mit einer verhältnismäßig geringen Flächenproduktivität zu rechnen; die branchenüblichen Raumleistungswerte (vgl. Anlage 1) sind nicht erreichbar. Als Umsatzprognose wird daher unter Berücksichtigung einer vollständigen Bindung der gesamte Nachfragewert als Planumsatz angesetzt.

Für das Sortiment Spielwaren ist ein unterer Ansatz der Raumleistung zu wählen, da auch hier eine verhältnismäßig geringe Nachfrage nach diesem Sortiment (ca. 0,75 Mio. EUR) besteht. Bei einer Raumleistung von 2.500 EUR/m² könnte ein Erlös von ca. 0,50 Mio. EUR erzielt werden. Da dieses Sortiment überwiegend in den Randsortimentsabteilungen der Multisortimentsmärkte offeriert wird, ist eine geringere Raumleistung bzw. ein geringerer Umsatz realistisch.

Die Nachfrage für einen Optiker fällt mit ca. 0,38 Mio. EUR (vgl. Tab. 4) relativ niedrig aus. Für einen entsprechenden Betrieb wäre mit einer verhältnismäßig geringen Raumleistung von ca. 2.500 EUR/m² zu rechnen, die deutlich unter der branchenüblichen Leistung von vergleichbaren Optikern liegt (vgl. Seite 57).

Das Marktpotenzial für Sanitätswaren ist in dem Marktgebiet auf maximal 0,83 Mio. EUR limitiert, so dass sich bei Ansatz einer Verkaufsfläche von ca. 150 m² eine vergleichsweise niedrige, jedoch existenzsichernde Raumleistung von 5.500 EUR/m² ergibt.

Im Fazit der vorstehenden Ausführungen zeigt sich, dass für die Größe der geprüften Planflächen in einigen Sortimenten auf Grund der begrenzten Nachfrage nur eine **unzureichende wirtschaftliche Auslastung** zu erwarten ist. Dies ist insbesondere bei den Sortimenten der Fall, die eine hohe Abschöpfungsquote von dem im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfragepotenzial aufweisen (vgl. auch Anlage 2).

41 Der maximale Gesamtumsatz der Apotheke von ca. 2,4 Mio. EUR ist als plausibel einzustufen, da der Großteil der Apotheken in Deutschland einen jährlichen Umsatz zwischen 1,50 bis 2,25 Mio. EUR je Betrieb erzielt.
vgl. ABDA, Die Apotheke 2019, Apotheken nach Umsatzklassen.

42 Quelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer 2019 für die Branche Bekleidung für den PLZ-Bezirk 99087.

43 Die bundesdurchschnittliche Raumleistung liegt bei Multisortimentsmärkten auf Grund von Branchenerfahrungen der BBE zwischen 1.000 bis 1.600 EUR/m² VK, der Mittelwert liegt bei ca. 1.300 EUR/m².

44 Wie im Segment Drogeriewaren besteht auch bei Schuhwaren aktuell kein Ansiedlungsinteresse seitens eines Betreibers. Demnach ist eine vollständige Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Schuhverkaufsfläche tendenziell nicht realistisch.

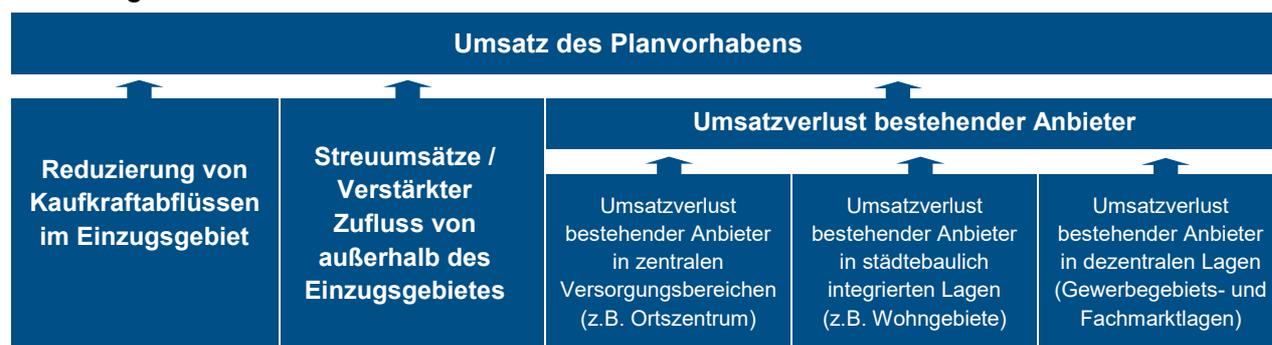
45 Dieser Fakt wurde auch bereits bei der Umsatzplanung der Drogeriefläche sichtbar. Unter Ansatz einer branchenüblichen Raumleistung für eine Buchhandlung oder ein Fahrradfachgeschäft ergibt sich ein Zielumsatz, der deutlich über dem vorhandenen Nachfragepotenzial in dem Einzugsgebiet liegt.

Demnach kann unter Zugrundelegung der geprüften Flächen in verschiedenen Sortimenten keine branchenübliche Raumleistung erreicht werden. Eine Ansiedlung von Betrieben ist daher in verschiedenen Branchen in den geprüften Größenordnungen – z.B. bei Drogeriewaren, Schuhen oder Büchern – nicht zu erwarten. Stattdessen werden diese Waren jedoch i.d.R. in den Randsortimentsabteilungen der geplanten Handelsbetriebe (z.B. in Multisortimentsmärkten oder Lebensmittelmärkten) mit angeboten.

5.3. Umsatzherkunft

Die Umsätze eines Ansiedlungsvorhabens setzen sich aus mehreren Faktoren zusammen. In Abhängigkeit von Art, Größe und Lage des Vorhabens sowie der Wettbewerbssituation fallen die verschiedenen Quellen der **Umsatzherkunft** unterschiedlich ins Gewicht.

Abbildung 5: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Prinzipiell resultiert bei einem unter dem lokalen Nachfragepotenzial liegenden Angebot ein Umsatzanteil aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Je geringer das bestehende Angebot an einem Standort in Relation zur dort durch die Verbraucher erzeugten Nachfrage ist, desto höher ist regelmäßig der Umsatzanteil aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen.

Ein verstärkter Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebietes ist vor allem durch sog. Streuumsätze möglich. Diese diffusen Umsätze, deren Herkunft nicht genau bestimmt werden kann, resultieren beispielsweise aus einer verkehrsgünstigen Lage des Projektstandortes, von Besuchern eines Standortes oder aus Kopplungseffekten zu bereits bestehenden Angeboten.

Mögliche Umsatzumverteilungen entstehen, wenn ein Attraktivitätsgefälle zwischen den bestehenden lokalen Anbietern und dem Planvorhaben gegeben ist. Sie fallen umso höher aus, je größer der Unterschied zu den bestehenden Anbietern ist. Städtebaulich relevant sind Umsatzumverteilungen jedoch nur, wenn sie zu Lasten schützenswerter Bereiche gehen und dabei eine bestimmte Schwelle überschreiten (vgl. Pkt. 5.1).

Für die folgende Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist zu beachten, dass an dem Standort bereits ein Großteil der anzusiedelnden Handelsbetriebe verortet ist. Gerade die großformatigen Anbieter wie REWE, Norma, KIK oder Tedi sind bereits seit Jahren in dem Nahversorgungszentrum ansässig. Demzufolge sind die Wettbewerbswirkungen dieser Bestandsflächen am Markt schon eingetreten bzw. der Wettbewerb im Umfeld hat sich auf diese langjährig etablierten Anbieter eingestellt. Somit werden durch diese Bestandsumsätze keine zusätzlichen städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgelöst.

Für die nachfolgende Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung⁴⁶ daher lediglich der zu erwartende **Zusatzumsatz** von Relevanz, so dass von dem jeweils prog-

46 Das BVerwG hat dazu u.a. in einem relevanten Urteil ausgeführt: „Das Oberverwaltungsgericht bei der Prognose, ob schädliche Auswirkungen in diesem Sinne zu erwarten sind, berücksichtigt hat, dass die Klägerin am Erweiterungsstandort bereits ein genehmigtes Lebensmitteldiscountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 699,11 m² betreibt, dass es also nicht die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 900,08 m², sondern der Erweiterung eines Geschäfts mit 699,11 m² um 200,97 m², das dadurch großflächig wird, ermittelt hat, steht zu der dargelegten Rechtsprechung nicht in Widerspruch.“
vgl. Beschluss BVerwG [4 B 3.09] vom 12.02.2009.

In einem Urteil schreibt das OVG Nordrhein-Westfalen, dass „...im Rahmen der Prognoseentscheidung über schädlichen Auswirkungen im konkreten Einzelfall jedoch zu berücksichtigen [ist], dass die Klägerin bereits am Erweiterungsstandort ein genehmigtes Lebensmitteldiscountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 727,97 m² seit 1995 betreibt und sich der Markt hierauf eingestellt hat. In die Prognose ist somit nicht die Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 899,40 m² einzustellen, sondern die Erweiterung eines Geschäfts mit 727,97 m² um 171,43 m², das dadurch großflächig wird.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1417/07] vom 06.11.2008.

Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zur Erweiterung eines Shopping-Centers aus: „Das Gutachten prognostiziert zu Recht nur die durch die geplante [...] Erweiterung bewirkten Umsatzumverteilungen. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar und plausibel.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 D 148/04.NE] vom 06.06.2005.

nostizierten Gesamtumsatz der aktuelle Bestandumsatz subtrahiert wird. Folglich ist als Prüfmaßstab der zusätzlich durch die Mehrverkaufsfläche induzierte Umsatz anzusetzen.

In der nachstehenden Tabelle wird die sortimentspezifische Umsatzherkunft dargestellt:

Tabelle 10: Umsatzherkunft der zu prüfenden Sortimente

| | Planumsatz | Umsatz Bestands- betriebe EKZ Roter Berg | Umsatz- umlenkung im Einzugs- gebiet | Umsatz- umlenkung außerhalb des Einzugsgebiets |
|---|------------|---|---|---|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 12,80 | 9,18 | 0,04 | 3,58 |
| Drogeriewaren | 2,83 | 0,65 | 0,05 | 2,13 |
| Apothekenwaren | 2,40 | 2,10 | 0,00 | 0,30 |
| Bekleidung | 1,69 | 1,23 | 0,04 | 0,42 |
| Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik | 0,82 | 0,52 | 0,08 | 0,22 |
| Schuhe | 0,72 | 0,02 | 0,00 | 0,70 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 0,69 | 0,12 | 0,05 | 0,52 |
| Bücher | 0,50 | 0,13 | 0,02 | 0,35 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0,51 | 0,00 | 0,00 | 0,51 |
| Spielwaren | 0,50 | 0,27 | 0,02 | 0,21 |
| Augenoptik | 0,38 | 0,00 | 0,00 | 0,38 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 0,83 | 0,00 | 0,00 | 0,83 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

An dem Standort des Einkaufszentrums Roter Berg sind bereits verschiedene Anbieter angesiedelt, so dass die von diesen Betrieben generierten **Bestandumsätze** auch weiterhin an dem Standort gebunden werden und nicht zu Lasten bestehender Betriebe in dem untersuchten Marktgebiet gehen.

Für die weitere Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten **Umsatzumlenkungseffekte** für die im Einzugsgebiet ansässigen Betriebe relevant. Dabei geht im Realisierungsfall der am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern umgelenkt wird. Die Auswirkungen dieser Umsatzverlagerungen auf die anderen Marktteilnehmer in dem Einzugsgebiet werden unter dem folgenden Punkt 5.4.2 diskutiert.

Im Fall des zu beurteilenden Vorhabens spielt eine **Rückholung von Kaufkraftabflüssen** aus dem Einzugsgebiet eine wesentliche Rolle. Dies ist aus der Zentralität der einzelnen Branchen in dem Einzugsgebiet abzuleiten, die – mit Ausnahme des Sortiments Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik – auf teilweise hohe Kaufkraftabflüsse aus dem betrachteten Marktgebiet hinweist (vgl. Tab. 6). Demnach geht der zu erwartende Umsatz der zu prüfenden Betriebe auch zu Lasten von Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes. Aus diesem Grund wurden bereits die Handelsbetriebe im erweiterten Umfeld des Planstandortes mit betrachtet; die Auswirkungen durch die zu erwartende Kaufkraft-Rückholung werden unter dem Punkt 5.4.3 dargestellt.

5.4. Wirkungsprognose des Projektvorhabens

5.4.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist die Überprüfung möglicher **Umsatzverlagerungsprozesse** von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzzumlenkungen, die durch das Planvorhaben hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells⁴⁷, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte sind dabei

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- die Raumleistung bzw. der erzielte Umsatz eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den relevanten Handelsbetrieben und dem Projektstandort,
- die Bewertung der Attraktivität und der Leistungsfähigkeit betroffener Handelsbetriebe und
- der Prognoseumsatz der geplanten Betriebe.

Mit der (Wieder-)Ansiedlung der Handelsbetriebe im Einkaufszentrum Roter Berg wird sich das räumliche Angebotsgefüge in Erfurt-Nord nicht verändern, wobei sich in Folge der veränderten Flächengrößen bzw. der neu hinzutretenden Betriebe Umsatzzumverlagerungen zu Lasten von einzelnen Anbietern **innerhalb des Einzugsgebietes** ergeben werden (vgl. Punkt 5.4.2).

Auf Grund der unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung innerhalb des Einzugsgebietes stammt ein Teil der Erlöse der zu prüfenden Sortimente aus der Kaufkraftrückholung von Anbietern von **außerhalb des Einzugsgebietes**. Somit sind die Auswirkungen dieser Kaufkraftrückholungen an umliegenden Standorten zu ermitteln (vgl. Punkt 5.4.3), wengleich es sich um eine legitime Eigenbindung von lokalen Kunden in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich handelt.

Das eingesetzte Gravitationsmodell⁴⁸ liefert eine Berechnung der standortspezifischen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der **konkreten Standortgegebenheiten** der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere auf die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche bzw. auf die Standorte, die der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Die im Folgenden ausgewiesenen Umsatzzumlenkungen stellen einen **Maximalwert** dar (Worst-Case), da die geplanten Verkaufsflächen des Nahversorgungszentrums Roter Berg mit einem Aufschlag von ca. 10 % versehen wurden und auch Sortimente geprüft wurden, in denen überhaupt keine Ansiedlung eines Betriebes geplant ist (z.B. Drogerie, Schuhe, Papier-/ Schreibwaren, Bücher). Somit werden die tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Real-Case) niedriger ausfallen.

47 Das Gravitationsmodell liefert Wahrscheinlichkeitsaussagen über mögliche Kaufkraftumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei sind die dargestellten Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her“ – vgl. Karte 7) mit den ausgelösten Umsatzzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. Tab. 11/12) nicht identisch.

48 Für die Prognose der von dem Projektvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen wurde ein Gravitationsmodell eingesetzt, das auf dem Modell von D.L. HUFF ("Defining and Estimating a Trading Area") basiert. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Konsumenten. Es werden bspw. die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Einkaufsstätten ebenso wie deren Standortqualität, die Intensität der Wettbewerbsbeziehung oder die Zeitdistanzen zwischen dem Projektstandort und betroffenen Betrieben berücksichtigt. Das Modell wurde auf Grundlage der lokalen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet kalibriert, um eine Prognose der Umsatzzumverlagerungen bei einer Umsetzung des jeweils geplanten Ansiedlungsvorhabens in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg vornehmen zu können.

5.4.2. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Auf Grundlage der prognostizierten Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (vgl. Tab. 10) errechnen sich auf Basis der jeweiligen Bestandsumsätze (vgl. Tab. 5) die **Umsatzumverlagerungsquoten** innerhalb der einzelnen Sortimente. Diese werden in der folgenden Tabelle lagespezifisch – nach dem Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich (zVB) Roter Berg und den sonstigen Lagen (d.h. die Betriebe außerhalb dieses Bereiches) – dargestellt.

Tabelle 11: Prognostizierte Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet

| | zVB Roter Berg | | | Sonstige Lagen | | | Gesamt | | |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|------|----------------|-------------------|------|------------|-------------------|------|
| | Ist-Umsatz | Umsatzumlenkungen | | Ist-Umsatz | Umsatzumlenkungen | | Ist-Umsatz | Umsatzumlenkungen | |
| | Mio. EUR | Mio. EUR | % | Mio. EUR | Mio. EUR | % | Mio. EUR | Mio. EUR | % |
| Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke | 9,18 | 0,00 | n.n. | 1,54 | 0,04 | n.n. | 10,72 | 0,04 | n.n. |
| Drogeriewaren | 0,65 | 0,05 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,65 | 0,05 | n.n. |
| Apothekenwaren | 2,10 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 2,10 | 0,00 | n.n. |
| Bekleidung | 1,23 | 0,01 | n.n. | 0,69 | 0,03 | n.n. | 1,92 | 0,04 | n.n. |
| Haushaltw., Glas/Porzellan/Keramik | 0,52 | 0,03 | n.n. | 1,08 | 0,05 | n.n. | 1,60 | 0,08 | n.n. |
| Schuhe | 0,02 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,02 | 0,00 | n.n. |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 0,11 | 0,02 | n.n. | 0,40 | 0,03 | n.n. | 0,51 | 0,05 | n.n. |
| Bücher | 0,13 | 0,01 | n.n. | 0,10 | 0,01 | n.n. | 0,23 | 0,02 | n.n. |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,08 | 0,00 | n.n. | 0,08 | 0,00 | n.n. |
| Spielwaren | 0,27 | 0,02 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,27 | 0,02 | n.n. |
| Augenoptik | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. |
| Medizinische/ orthopädische Artikel | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Bezüglich der Höhe der prognostizierten Umsatzverluste ist grundsätzlich keine Absiedlung von Bestandsbetrieben in dem betrachteten Einzugsgebiet zu erwarten, da der in dem Gravitationsmodell ausgewiesene absolute Wert der Umsatzrückgänge in allen Sortimenten unterhalb der sog. **Nachweisbarkeitsgrenze** von 0,10 Mio. EUR⁴⁹ liegt. Somit sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblich monetären Auswirkungen nachweisbar, zumal sich die Ertragseinbußen in allen Sortimenten meist auf mehrere Anbieter verteilen. Demnach sind für die Bestandsbetriebe keine spürbaren Ertragsausfälle zu erwarten; stattdessen werden die Umsatzrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzenschwankung im Einzelhandel liegen. Eine Absiedlung von bestehenden Anbietern im Einzugsgebiet ist daher auszuschließen.

Durch die Umstrukturierung der Lebensmittelmärkte in dem zentralen Versorgungsbereich Roter Berg werden innerhalb des Einzugsgebiets im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** nur marginale Umsatzumverlagerungen ausgelöst. Diese werden gemäß dem eingesetzten Gravitationsmodell mit rd. 0,04 Mio. EUR

⁴⁹ Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

weit unter einem Prozent der derzeitigen Bestandsumsätze der Lebensmittelanbieter liegen. Die Umsatzumverlagerungen vollziehen sich lediglich gegenüber Anbietern in „sonstigen Lagen“, da die einzelnen Betriebe im Nahversorgungszentrum Roter Berg naturgemäß nicht von den Umsatzumlenkungen der eigenen Erweiterung betroffen sein können und sich mögliche gegenseitige Umsatzverschiebungen insbesondere unter den beiden Lebensmittelmärkten relativieren werden.

Ferner handelt es sich bei dem Projektvorhaben um eine Umstrukturierung eines Bestandsstandortes bzw. eine maßvolle Erweiterung von bereits langjährig bestehenden Lebensmittelanbietern, so dass kein nennenswerter Wechsel der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme innerhalb des Einzugsgebietes – wie dies beispielsweise bei einer Neuansiedlung der Fall wäre – hervorgerufen wird.

Die geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen resultieren aus der Tatsache, dass in dem Einzugsgebiet (außerhalb des Einkaufszentrums Roter Berg) keine system- bzw. angebotsgleichen Lebensmittelanbieter vorzufinden sind. Das Angebot beschränkt sich auf einen Getränkemarkt, einen Fleischer und drei Tankstellenshops (vgl. Seite 21), die kein den Ansiedlungsvorhaben (Supermarkt, Discounter, Bäcker, Kiosk) vergleichbares Angebot führen. Somit sind für diese Anbieter nur marginale bzw. nicht-nachweisbare Umsatzrückgänge zu erwarten.

Die benannten Anbieter befinden sich in dezentralen Lagen, d.h. nicht innerhalb eines Wohngebietes und dienen demnach nicht der sog. verbrauchernahen Versorgung. Dies trifft nicht nur für die drei Tankstellenshops zu, sondern auch der Getränkemarkt und der Werksverkauf der Fleischerei Zitzmann sind in Gewerbegebietslagen verortet.

Das Sortiment **Drogeriewaren** wird lediglich im Randsortiment in den Lebensmittelmärkten und in den geplanten Multisortimentsmärkten geführt. Die Umsatzumlenkungen sind auf ca. 0,05 Mio. EUR (vgl. Tab. 11) zu prognostizieren und werden nicht zu einer Angebotsabschmelzung in den vorstehend genannten Betrieben führen.

Nach der Wiederansiedlung der **Apotheke** sind schädliche Auswirkungen auszuschließen, da in dem Einzugsgebiet keine weitere Apotheke vorzufinden ist.

Durch die (Wieder-)Ansiedlung des Textildiscounters KIK und die Neuansiedlung eines Takko-Marktes werden für die Anbieter von **Bekleidung** in dem Einzugsgebiet nur marginale Umsatzumlenkungen von ca. 0,04 Mio. EUR (vgl. Tab. 11) ausgewiesen. Die Wettbewerbswirkungen werden sich auf einen Betrieb (Textilhaus Weyrauch) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches beziehen, da die beiden Textilgeschäfte – die derzeit noch in dem Einkaufszentrum Roter Berg geöffnet sind – nach der Umstrukturierung nicht wieder angesiedelt werden (vgl. Tab. 1). Die ausgewiesenen Umsatzverluste liegen mit 0,04 Mio. EUR mit einem hohen Sicherheitspuffer unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze (ca. 0,10 Mio. EUR).

Auf Grund seiner spezialisierten Markenwaren und der höherwertigen Positionierung werden sich für das Textilhaus Weyrauch nur geringe absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben, da sich dessen Angebot von einem Großflächenkonzept eines fachmarkttypischen Anbieters wie KIK oder Takko⁵⁰ unterscheidet. Auf Grund der Sortimentsausrichtung von Textilfachmärkten werden absatzwirtschaftlich in erster Linie die Betriebe tangiert, die adäquate Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept und einem ähnlichen Preisniveau führen. Somit werden vorwiegend Textilanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber einzustufen sind. Diese sind jedoch in dem Einzugsgebiet nicht vorhanden.

Grundsätzlich sind die prognostizierten Auswirkungen auf das Textilhaus Weyrauch als hinnehmbar einzustufen, da dieser Anbieter an einem dezentralen und ausschließlich autokundenorientierten Standort liegt. Der Betrieb befindet sich weder in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, noch dient der Standort der verbrauchernahen Versorgung, so dass dieser Anbieter keinen Schutz im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO besitzt.

50 Textilfachmärkte sind großformatige Handelsbetriebe mit einem breiten und tiefen Bekleidungsassortiment, das ggf. durch Randsortimente arrondiert wird. Die Waren werden in Vorwahl und/oder in Selbstbedienung preisaktiv angeboten. Textilfachmärkte decken i.d.R. ein Preisniveau im unteren Genre ab und zeichnen sich durch eine hohe Werbeintensität, d.h. eine aktive Sonderangebots- und Verkaufspolitik aus.

Im Segment **Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik** sind marginale Umsatzumlenkungen zu erwarten, die sich insbesondere auf die Randsortimentsabteilung bei Möbel Roller beziehen. Da diese Abteilung zwar ein flächenseitig hohes Angebot vorhält, jedoch i.d.R. zum Einkauf dieser Waren von Konsumenten eher selten aufgesucht wird, sind nur geringe Auswirkungen auf diesen dezentral liegenden Anbieter zu erwarten. Die bewertungsrelevanten Umsatzumlenkungen innerhalb des Einzugsgebietes werden sich im Wesentlichen zwischen den beiden geplanten Multisortimentsmärkten vollziehen und sich im gewissen Sinne egalieren.

Das Sortiment **Schuhe** wird derzeit auf einer Kleinstfläche im Randsortiment angeboten. Nach dem Hinzutreten einer weiteren Schuhverkaufsfläche sind für den Bestandsanbieter keine monetären Auswirkungen nachweisbar.

Das Sortiment **Papier-/ Büro-/ Schreibwaren** wird im Randsortiment von Multisortimentsmärkten offeriert, ferner ist in der Alfred-Delp-Straße ein Fachgeschäft vorhanden. Für die benannten Anbieter sind mit ca. 0,02 Mio. EUR keine nachweisbaren Auswirkungen zu erwarten.

Dies trifft auch für ein kleineres Fahrradgeschäft im Stadtteil Hohenwinden zu, da bei einer Ansiedlung einer Verkaufsfläche für **Fahrräder** lediglich marginale Umsatzumlenkungen ausgelöst würden.

Die Sortimente **Bücher** und **Spielwaren** werden ausschließlich auf Kleinstflächen im Randsortiment verkauft, wobei durch die geringen Umsatzumlenkungen innerhalb dieser Branchen keine schädlichen Auswirkungen ausgelöst werden. Dies ist auch unter dem Aspekt des hohen Kaufkraftabflusses zu sehen, so dass der Großteil der Erlöse eines neuen Anbieters aus der Kaufkraftrückholung stammen würde.

Bei einer möglichen Ansiedlung von Betrieben (oder auch nur Teilflächen) in den Segmenten **Augenoptik** und **medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätswaren)** sind schädliche Auswirkungen auszuschließen, da in dem Einzugsgebiet weder ein Augenoptiker bzw. noch ein Betrieb mit Sanitätswaren vorzufinden ist.

Fazit: Durch die Umstrukturierung des Einkaufszentrums Roter Berg werden sich keine schädlichen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben. Insbesondere ist keine Schädigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten, zumal das Vorhaben selbst den wichtigsten Angebotsschwerpunkt in zentraler Lage in dem Stadtteil Roter Berg darstellt. Dies wird durch die Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich untermauert, so dass das Umstrukturierungsvorhaben als städtebaulich wünschenswerte und standortsichernde Maßnahme für dieses Nahversorgungszentrum zu sehen ist.

5.4.3. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets

Eine schädliche Wirkung des geplanten Umstrukturierungsvorhabens auf Bereiche außerhalb des Einzugsgebiets wäre zu erwarten, wenn mit der Realisierung des Vorhabens die bestehenden Angebotsstrukturen auf Grund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Bevölkerung oder die Funktion von zentralen Versorgungsbereichen gefährdet wäre.

Eine derartige Beeinträchtigung ist grundsätzlich auszuschließen, da sich der betriebliche Einzugsbereich des projektierten Nahversorgungszentrums lediglich auf den **räumlichen Umgriff** des Stadtteils Roter Berg bzw. direkt umliegender Stadtquartiere bezieht, für welche der zentrale Versorgungsbereich – auch heute bereits – eine Versorgungsfunktion übernimmt. In dem Einzugsgebiet ist kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Ferner stellen insbesondere die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche Moskauer Platz und Rieth einen begrenzenden Faktor dar, zumal diese beiden Nahversorgungszentren eine **konzeptionell vergleichbare Einzelhandelsausstattung** besitzen. Insbesondere ist auf Grund der bestehenden Konkurrenzsituation, der fehlenden Alleinstellungsmerkmale der geplanten Magnetbetriebe des Nahversorgungszentrums Roter Berg und auch der ansteigenden Zeit-Wege-Distanzen zum Erreichen des Projektstandortes – auch zukünftig – eine Ausweitung des Einzugsgebiets dieses Handelsstandortes auszuschließen.

Die projektierten Handelsbetriebe besitzen eine **standortgerechte Dimensionierung** und sind konzeptionell und auch flächenseitig auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zur wirtschaftlichen Auslastung der größeren Betriebe (Supermarkt, Discounter, Textilmärkte, Multisortimentsmärkte) genügt das Einwohner- bzw. Nachfragepotenzial in dem abgegrenzten Einzugsgebiet. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass der Umsatz der Handelsbetriebe unterhalb des Nachfragepotenzials liegt.

Aktuell liegt die Zentralität in den meisten Branchen – Ausnahme Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik – unter 100 % (vgl. Tab. 6). Somit fließt ein Teil der Kaufkraft an umliegende Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes ab. Mit dem Hinzutreten der attraktivierten und vergrößerten Verkaufsfläche ist daher von einer **verstärkten Kaufkraftbindung** vor Ort im Nahversorgungszentrum Roter Berg auszugehen.

Die Kunden bzw. Umsätze, die zukünftig durch die neu positionierten Handelsbetriebe in dem geplanten Nahversorgungszentrum verstärkt gebunden bzw. „zurückgeholt“ werden, gehen naturgemäß umliegenden Handelsstandorten außerhalb des Stadtteils Roter Berg verloren. Die Werte der Umsatzrückholung sind in der Tabelle 10 ersichtlich.

In der folgenden Tabelle werden diese Umsatzverluste auf die Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes (vgl. Tab. 7) projiziert, so dass die sortimentspezifischen Umsatzumlenkungsquoten innerhalb der einzelnen Standortbereiche deutlich werden. Es ist davon auszugehen, dass in den untersuchten Branchen der Großteil der zurückgeholt Umsätze zu Lasten von **umliegenden Handelsstandorten** geht. Dies ergibt sich aus dem sehr gut strukturierten Angebot in den umliegenden Nahversorgungszentren, im Thüringen Park und den größeren Handelsbetrieben im Umfeld, die derzeit eine Einkaufsalternative für die Bewohner in dem Einzugsgebiet darstellen.

In den Branchen Fahrrad sowie medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätswaren) ist von einer räumlich weiter gefassten Kundenrückholung auszugehen, da in dem Einzugsgebiet lediglich ein Fahrradanbieter und nur ein Sanitätsfachgeschäft ansässig sind. Somit versorgen sich die Einwohner in dem Einzugsgebiet nicht nur in dem jeweiligen Geschäft, sondern tendieren auch zu anderen attraktiven Anbietern.⁵¹

51 Beispielhaft ist im Segment Fahrrad auf den Fachmarktanbieter Lucky Bike in der Paul-Schäfer-Straße zu verweisen, der an einem verkehrlich sehr gut erreichbaren Standort auf knapp 1.900 m² ein hochattraktives Angebot präsentiert und ein gesamt- und auch überörtliches Einzugsgebiet besitzt. Im Bereich Sanitätshäuser/Hörakustik sind in Erfurt ca. 30 Anbieter vorhanden, wobei in diesem speziellen Angebotssegment auch weite Anfahrten in Kauf genommen werden bzw. entsprechende Produkte bei spezialisierten und ausgewählten Anbietern erworben werden.

Tabelle 12: Prognostizierte Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebiets

| | zVB Moskauer Platz | | | zVB Berliner Platz | | | zVB Rieth | | |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|--------------------|------------------------|-------------|----------------|------------------------|-------------|
| | Ist- Umsatz | Umsatzum- lenkungen | | Ist- Umsatz | Umsatzum- lenkungen | | Ist- Umsatz | Umsatzum- lenkungen | |
| | Mio. EUR | Mio. EUR | % | Mio. EUR | Mio. EUR | % | Mio. EUR | Mio. EUR | % |
| Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke | 11,85 | 0,58 | 4,9 | 5,06 | 0,19 | 3,8 | 6,36 | 0,30 | 4,7 |
| Drogeriewaren | 3,45 | 0,48 | 13,9 | 0,29 | 0,03 | n.n. | 2,93 | 0,41 | 14,0 |
| Apothekenwaren | 2,00 | 0,08 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 2,10 | 0,08 | n.n. |
| Bekleidung | 1,06 | 0,03 | n.n. | 1,01 | 0,01 | n.n. | 1,67 | 0,03 | n.n. |
| Haushaltw., Glas/Porzellan/Keramik | 0,72 | 0,03 | n.n. | 0,37 | 0,01 | n.n. | 0,96 | 0,04 | n.n. |
| Schuhe | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 0,42 | 0,06 | n.n. | 0,07 | 0,01 | n.n. | 0,36 | 0,05 | n.n. |
| Bücher | 0,35 | 0,03 | n.n. | 0,42 | 0,04 | n.n. | 0,04 | 0,00 | n.n. |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. |
| Spielwaren | 0,33 | 0,02 | n.n. | 0,07 | 0,00 | n.n. | 0,37 | 0,03 | n.n. |
| Augenoptik | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,50 | 0,04 | n.n. |
| Medizinische/ orthopädische Artikel | 1,06 | 0,09 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. | 0,00 | 0,00 | n.n. |

| | Sonstige Lagen | | | Gesamt | | |
|-------------------------------------|----------------|------------------------|-------------|----------------|------------------------|-------------|
| | Ist- Umsatz | Umsatzum- lenkungen | | Ist- Umsatz | Umsatzum- lenkungen | |
| | Mio. EUR | Mio. EUR | % | Mio. EUR | Mio. EUR | % |
| Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke | 58,03 | 2,51 | 4,3 | 81,30 | 3,58 | 4,4 |
| Drogeriewaren | 9,10 | 1,21 | 13,3 | 15,77 | 2,13 | 13,5 |
| Apothekenwaren | 5,50 | 0,14 | 2,5 | 9,60 | 0,30 | 3,1 |
| Bekleidung | 24,07 | 0,35 | 1,5 | 27,81 | 0,42 | 1,5 |
| Haushaltw., Glas/Porzellan/Keramik | 4,01 | 0,14 | 3,5 | 6,06 | 0,22 | 3,6 |
| Schuhe | 4,55 | 0,70 | 15,4 | 4,55 | 0,70 | 15,4 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 2,86 | 0,40 | 14,0 | 3,71 | 0,52 | 14,0 |
| Bücher | 2,16 | 0,28 | 13,0 | 2,97 | 0,35 | 11,8 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0,99 | 0,09 | n.n. | 0,99 | 0,09* | n.n. |
| Spielwaren | 2,80 | 0,16 | 5,7 | 3,57 | 0,21 | 5,9 |
| Augenoptik | 5,39 | 0,26 | 4,8 | 5,89 | 0,30 | 5,1 |
| Medizinische/ orthopädische Artikel | 0,00 | 0,00 | n.n. | 1,06 | 0,09* | n.n. |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

* In diesen beiden Branchen gehen die Umsatzrückholungen auch zu Lasten von Anbietern außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Für die Anbieter in dem **Nahversorgungszentrum Moskauer Platz** sind nur in den Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren nachweisbare Umsatzverluste zu erwarten. In allen anderen Sortimenten wird der absolute Wert der Umsatzrückgänge jeweils unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR⁵² liegen. Auf Grund der absoluten Höhe der Umsatzumverlagerung scheinen die Auswirkungen verkraftbar, was insbesondere auch auf die hohe Stabilität dieses Nahversorgungszentrums zurückzuführen ist.

Die Standortvoraussetzungen stellen sich für die betroffenen Märkte optimal dar, da die relevanten Anbieter mit Lebensmitteln (Edeka, Netto) und Drogeriewaren (Rossmann) in einem attraktiven und leistungsfähigen Fachmarktzentrum verortet sind. Die Gesamtverkaufsfläche der insgesamt 14 Betriebe an diesem Standort umfasst ca. 5.800 m², so dass ein attraktives Angebot für die umliegenden Bewohner dieses Stadtteils zur Verfügung steht.

Die Fachmärkte in dem Nahversorgungszentrum sind U-förmig um einen Parkplatz gruppiert und weisen ein funktionales und modernes Layout auf. Die ausreichend dimensionierte Parkplatzanlage steht für potenzielle Kunden kostenfrei zur Nutzung zur Verfügung, wobei das Nahversorgungszentrum bezüglich seiner zentralen Lage fußläufig sehr gut aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen erreichbar ist.

Als Standortvorteil erweist sich das hohe Einwohnerpotenzial (ca. 7.500 Personen), denn alle Einwohner des Stadtteils Moskauer Platz können dieses Nahversorgungszentrum fußläufig erreichen. Aktuell wird direkt an dem Nahversorgungszentrum ein weiteres Wohnhaus mit acht Geschossen errichtet, so dass sich die Potenzialbasis für die Handelsbetriebe weiter erhöhen wird.

Das Angebot am Moskauer Platz wird maßgeblich durch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Supermarkt, Discounter, Getränkemarkt, Bäcker [2 Filialen], Kiosk, Apotheke, Drogeriemarkt, Blumen-geschäft) bestimmt, wobei in diesem Segment mit neun Betrieben und einer Verkaufsfläche von knapp über 4.500 m² ein vollumfängliches Angebot vorzufinden ist. Insbesondere können somit optimale Kopplungen und Synergien – auch unter Einbezug der Komplementäre und des Ärztehauses – herausgebildet werden. Zusammenfassend sind in dem Nahversorgungszentrum Moskauer Platz keine städtebaulichen Vorschädigungen vorhanden, so dass es sich um einen kundenattraktiven Standortbereich handelt. Dies zeigt sich auch in der hohen Kundenfrequentierung, so dass die zu erwartenden Umsatzrückgänge der betroffenen Lebensmittelanbieter von knapp 5 % und der Drogeriewarenanbieter von knapp 14 % (vgl. Tab. 12) als verkraftbar einzustufen sind.

Dies ist auch mit Blick auf die Positionierung der beiden Lebensmittelmärkte zu sehen, da sowohl Edeka mit ca. 2.000 m² als auch Netto mit knapp über 1.000 m² über eine konzeptkonforme Verkaufsfläche verfügen. Dies trifft auch für Rossmann mit einer großzügig bemessenen Verkaufsfläche von ca. 760 m² zu.

Die Umsatzumverlagerungen für die beiden Gesundheitsdienstleister in dem Nahversorgungszentrum – die Apotheke und das Sanitätshaus – sind als verträglich zu bewerten. Beide Anbieter sind in einem Ärztehaus angesiedelt und können somit an der Klientel des Ärztehauses partizipieren und „leben“ von dem hier induzierten Patientenverkehr.

Die vorstehend ausgewiesenen Umsatzumlenkungen stellen einen Maximalwert (Worst-Case) dar, da auf die geplanten Verkaufsflächen des Nahversorgungszentrums Roter Berg ein Aufschlag angerechnet wurde. Somit werden die tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen niedriger ausfallen (Real-Case). Ferner ist in dem Nahversorgungszentrums Roter Berg keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes geplant (vgl. Tab. 1), so dass sich die ausgewiesenen Umsatzverluste für den Rossmann-Markt am Moskauer Platz nicht in dieser Höhe vollziehen werden.

Grundsätzlich ist bei den zu erwartenden Umsatzumverlagerungen darauf zu verweisen, dass es sich um eine legitime Kundenrückholung von lokalen Verbrauchern und somit um eine verstärkte Kaufkraftbindung vor Ort im Stadtteil Roter Berg handelt. Demnach sind die Umsatzrückgänge in dem Nahversorgungszent-

52 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

rum Moskauer Platz als hinnehmbar zu bewerten, da die Betriebe des neu positionierten Nahversorgungszentrums Roter Berg nicht auf den Marktbereich dieses Handelsstandortes ausstrahlen.

Die Umsatzumverlagerungen aus dem **Nahversorgungszentrum Berliner Platz** sind maßgeblich von dem Aldi-Markt zu tragen, wobei auf Grund der Höhe der Erlösrückgänge von maximal knapp 4 % (vgl. Tab. 12) kein Rückzug dieses Magnetanbieters zu erwarten ist. Der Aldi-Markt – der auf der Fläche eines vormaligen tegut-Marktes neu errichtet und im März 2018 eröffnet wurde – stellt sich auf fast 1.200 m² als topmoderner Markt dar und gehört mit zu den größten Aldi-Märkten in Thüringen. In Bezug auf seine Attraktivität besitzt der Markt eine hohe Strahlkraft, was sich auch in der Kundenfrequenz widerspiegelt.

Das weitere Handelsangebot – vorwiegend entlang der Fußgängerzone des Berliner Platzes im südlichen Bereich etabliert – beschränkt sich mit Ausnahme eines Tedi-Marktes (knapp 400 m² VK) auf kleinere Anbieter. Die gesamte Verkaufsfläche dieses Nahversorgungszentrum umfasst ca. 2.100 m² und fällt im Vergleich zu den Nahversorgungszentren Moskauer Platz und Rieth geringer aus. Die Ausrichtung des Angebotsbesatzes erfolgt überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente, die knapp über 60 % der Verkaufsfläche belegen.

Das einst als Vorzeigeobjekt für die DDR-Stadtplanung geltende Wohngebiet Berliner Platz mit der großzügigen und langgestreckten Fußgängerzone wies städtebauliche Schäden auf und war dringend sanierungsbedürftig. Der gesamte Bereich wurde im letzten und in diesem Jahr von Grund auf saniert, womit eine deutliche städtebauliche Aufwertung dieses Standortbereiches einherging. Die Standortvoraussetzungen stellen sich aktuell für den Aldi-Markt und auch für die anderen Handelsanbieter und Komplementäre attraktiv dar.

Der absatzwirtschaftlich betroffene Aldi-Markt besitzt eine sehr gute Lagequalität. Dies ergibt sich insbesondere aus der zentralen Lage des Marktes in diesem Stadtteil, so dass alle Einwohner diesen Markt fußläufig erreichen können. Das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Nahbereich umfasst ca. 6.000 Personen, so dass Aldi bereits in seinem Nahbereich auf eine sehr hohe bzw. solide Lebensmittelnachfrage von knapp 13 Mio. EUR⁵³ zurückgreifen kann. Da kein weiterer Lebensmittelmarkt in diesem Stadtteil existiert, stellt sich die Nachfragesituation für Aldi optimal dar.

Des Weiteren ist Aldi nicht nur fußläufig sehr gut erreichbar, sondern kann auch aus der Warschauer Straße über die Prager Straße direkt mit dem Pkw angefahren werden. Seitlich des Marktes befindet sich eine betriebseigene und kostenfreie Parkplatzanlage. Ferner ist am südlichen Ende der Fußgängerzone an der Warschauer Straße mit einer Straßenbahnhaltestelle auch eine ÖPNV-Anbindung vorhanden. In Anbetracht der vorstehenden beschriebenen Standortrahmenbedingungen und der Leistungsfähigkeit von Aldi ist im Fazit ein Rückzug dieses Marktes – der als Magnetanbieter dieses zentralen Versorgungsbereiches fungiert – mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Im **Nahversorgungszentrum Rieth** ist ein angebots- bzw. betriebsgleicher REWE-Markt als betroffener Anbieter auszumachen, der gleichzeitig als Magnetanbieter für diesen Standortbereich fungiert. REWE ist in einer modernen und attraktiven Handelsimmobilie auf einer Fläche von ca. 1.500 m² untergebracht; ein Bäcker (inkl. Cafébereich) ergänzt das REWE-Angebot im Frischesegment.

Am Eingangsbereich des REWE-Marktes befindet sich eine vorgelagerte Parkplatzanlage, die kostenfrei zur gemeinschaftlichen Nutzung allen Handelsanbietern dieses Standortbereiches (d.h. Rossmann, Ernstings Family, Optiker, Kiosk) zur Verfügung steht. Des Weiteren befindet sich unweit des REWE-Marktes eine kombinierte Straßenbahn-/ Bushaltestelle, so dass eine direkte ÖPNV-Anbindung besteht. Im Fazit verfügt REWE demnach über eine sehr gute Lagequalität. Das gesamte Ambiente dieses Bereiches zeigt sich modern und funktional.

Diese Einschätzung trifft ebenfalls auf den Rossmann-Markt zu, der direkt gegenüber dem REWE-Markt adressiert ist. Rossmann verfügt mit ca. 650 m² über eine konzeptkonforme Verkaufsfläche und kann insbe-

53 vgl. Methodik der Berechnung des Marktpotenzials unter Punkt 4.2.

sondere von den Kopplungen zu den umliegenden Handelsbetrieben profitieren. Der gesamte mikroörtliche Standortbereich stellt sich als überdurchschnittlich attraktiv dar.

Der an die beiden Märkte angrenzende Platz der Völkerfreundschaft wurde Ende des Jahres 2019 saniert, wobei der Belag, die Beleuchtung und die Grünflächen erneuert wurden. Ferner wurde der bestehende Brunnen neugestaltet, ebenso erfolgte eine neue Möblierung dieses Bereiches. Der gesamte Standortbereich weist derzeit eine hohe städtebauliche Attraktivität auf.

Das ausgewiesene Nahversorgungszentrum Rieth verfügt über 15 Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m², so dass ein umfangreiches und auf die Nahversorgung fokussiertes Angebot präsentiert wird. Neben zahlreichen konsumnahen Dienstleistungen und Gastronomie-/ Freizeitangeboten ist auch ein Ärztehaus vorhanden, so dass der gesamte Standortbereich eine hohe Multifunktionalität besitzt.

Das Nahversorgungszentrum setzt sich neben dem Bereich um den Platz der Völkerfreundschaft noch aus der sog. Vilnius-Passage zusammen. In der Vilnius-Passage – deren Mall vormals den funktionalen handelsseitigen Angebotsschwerpunkt dargestellt hatte – stehen derzeit verschiedene Ladeneinheiten leer. Insbesondere fehlt hier seit der Verlagerung von REWE bzw. Aldi ein „Frequenzanker“, so dass auch zukünftig eine vollständige Nachnutzung aller Handelsflächen eher unwahrscheinlich ist.

Grundsätzlich kann der gesamte Standortbereich jedoch eine attraktive und funktionsgerechte Nahversorgung darstellen, wobei das Nahversorgungszentrum auf Grund der zentralen und gut erreichbaren Lage im Stadtteil Rieth allein im fußläufigen Nahbereich auf eine hohe Nachfragebasis von ca. 6.400 Personen zurückgreifen kann.

Im Fazit der vorstehenden Diskussion ist keine Schädigung dieses Bereiches bzw. der Magnetanbieter REWE und Rossmann durch das Hinzutreten der beschriebenen Anbieter im Nahversorgungszentrum Roter Berg zu erwarten. Ferner handelt es sich bei dem projektierten REWE-Markt im Nahversorgungszentrum Roter Berg um einen betriebsgleichen Supermarkt, so dass auch betreiberseitig die gegenseitigen marginalen Umsatzumlenkungen als verträglich eingestuft werden.

In dem Nahversorgungszentrum Roter Berg ist aktuell keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes⁵⁴ geplant, so dass sich die Auswirkungen auf den Rossmann-Markt relativieren werden.⁵⁵ Ferner ist die Belegung des Standortes Roter Berg mit einem Drogeriemarkt auf zukünftig kaum denkbar, da in Erfurt Nord bereits in den Nahversorgungszentren Moskauer Platz und Rieth jeweils ein sehr attraktiver Rossmann-Markt und im Thüringen Park ein dm-Markt ansässig sind. Somit ist die Eröffnung eines weiteren Drogeriemarktes in Erfurt Nord – insbesondere auch auf Grund der fehlenden Betreiberfügbarkeit – äußerst unwahrscheinlich. Die ausgewiesenen Umsatzumlenkungsquoten auf das Nahversorgungszentrum Rieth und auch den Moskauer Platz stellen somit den Worst-Case dar, der lediglich bei der Ansiedlung eines Drogeriemarktes eintreten würde.

Die Umsatzumlenkungen in den **sonstigen Lagen**, d.h. von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sind in der vorstehenden Tabelle 12 ersichtlich. In dieser Standortkategorie sind vor allem der Thüringen Park, der Globus-Standort und solitäre Handelsstandorte subsummiert. Da sich in diesen Bereichen der maßgebliche Angebotsschwerpunkt in Erfurt-Nord befindet, werden diese Lagen einen großen Teil der Kunden- und auch Umsatzrückflüsse zu verkraften haben.

Grundsätzlich besitzen diese Betriebe jedoch nicht die Schutzbedürftigkeit des § 11 Abs. 3 BauNVO, da sich maßgeblich betroffene Anbieter wie der Thüringen Park oder Globus an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten befinden. Zusammenfassend sind diese Auswirkungen als hinnehmbar einzustufen. Mögliche negative Auswirkungen sind jedoch aus gutachterlicher Sicht auszuschließen, was auch insbesondere auf die sehr hohe Leistungsfähigkeit dieser beiden Handelslagen zurückzuführen ist.

54 Es konnte seitens des Investors kein Drogeriemarkt für diesen Standort akquiriert werden.

55 Das Nachfragepotenzial von ca. 9.000 Personen (vgl. Karte 7) bzw. das sich daraus ergebene Marktpotenzial von rd. 2,83 Mio. EUR (vgl. Tab. 4) fällt für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg zu niedrig aus. Zudem sind im Umfeld des Nahversorgungszentrums bereits zwei attraktive Rossmann-Märkte vorhanden, die beide jeweils auf ein höheres Nachfragepotenzial zurückgreifen können.

Des Weiteren stellen die ausgewiesenen Umsatzumlenkungen einen Maximalwert dar, da die geplanten Verkaufsflächen des Nahversorgungszentrums Roter Berg mit einem Aufschlag von ca. 10 % versehen wurden bzw. auch Sortimente geprüft wurden, in denen keine Ansiedlung eines Marktes geplant ist (z.B. Drogerie, Schuhe, Papier-/ Schreibwaren, Bücher). Somit werden die tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen niedriger ausfallen.

An dieser Stelle ist nochmals hinzuweisen, dass die induzierte Kaufkraftrückholung der **legitimen Eigenbindung von Kunden** in dem Stadtteil Roter Berg dient und somit zu einer verstärkten Verbraucherbindung vor Ort führen wird. Die zu erwartenden Kaufkraftrückholungen sind für umliegende Handelsstandorte – insbesondere für dezentrale Handelslagen – somit als hinnehmbar einzustufen.

Fazit: Durch die Umstrukturierung und die Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg werden sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen weder auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche noch auf dezentrale Handelsstandorte ergeben. Die projektierten Handelsbetriebe können auf Grund

- ihrer jeweiligen einzelbetrieblichen Größe, die als „standortangepasst“ zu bewerten ist,
- ihrer flächenseitigen Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente,
- der fehlenden Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich ihres jeweiligen Angebotskonzepts,
- der relativ geringen Marktreichweite,
- der hohen Wettbewerbsdichte außerhalb des Stadtteils Roter Berg und
- der breiten räumlichen Streuung der zu erwartenden Kunden- und auch Umsatzrückholung

keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in umliegenden Bereichen in Erfurt-Nord auslösen, zumal die Kunden- und Kaufkraftrückholungen der legitimen Nachfragebindung vor Ort dienen.

5.4.4. Städtebauliche Auswirkungen der Kleinflächen (<100 m² VK)

Gemäß dem Bebauungsplan wird dem Betreiber des Nahversorgungszentrums eine gewisse Flexibilität zugebilligt, um verschiedene Kleinflächen – auch zukünftig – an dem Standort ansiedeln zu können oder diese Sortimente im Randsortiment von anderen Handelsbetrieben zu führen. Die Flächengröße ist auf maximal 100 m² Verkaufsfläche je Sortiment beschränkt; die Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums kann jedoch nicht erhöht werden.

Eine Auswirkungsanalyse ist für diese **kleinformatigen Sortimente** nicht zielführend. Dies ergibt sich u.a. aus den zu erwartenden Umsätzen, die auf Grund der geringen Fläche oft mit 0,20 bis 0,30 Mio. EUR sehr gering ausfallen. Da sich die zu erwartenden Umsatzverluste dann meist auf mehrere Betriebe verteilen, liegen die einzelbetrieblichen Auswirkungen i.d.R. unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze⁵⁶ von 0,10 Mio. EUR. Des Weiteren sind gerade die Kundenverflechtungen und die Kundenherkunft bei kleineren Betrieben nur schwer nachvollziehbar, so dass eine Analyse der Kundenherkunft nicht immer möglich ist.

Im Fazit sind daher die Auswirkungen dieser kleinformatigen Anbieter meist nicht nachweisbar. Ferner bewegt sich die Flächengröße von maximal 100 m² mit einem hohen Sicherheitsabstand unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit, so dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formulierten Auswirkungen nicht anzunehmen sind.

Des Weiteren ist auch auf die Zulässigkeit dieser kleinformatigen Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des **Erfurter Zentrenkonzeptes** zu verweisen:

„Ausnahmsweise sind an städtebaulich integrierten Standorten auch kleine Läden zur Gebietsversorgung mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Bezogen auf die Erfurter Situation kann dann von einer Gebietsversorgung ausgegangen werden, wenn die jeweilige Verkaufsfläche eine Größenordnung von max. 100 qm nicht überschreitet.“⁵⁷

Auf Basis der Ansiedlungskriterien in dem Zentrenkonzept ist die Ansiedlung von kleinformatigen Läden – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten möglich. Somit passt sich eine Ansiedlung dieser Sortimente in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg funktionsgerecht in die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ein; dies ist zudem unter dem Aspekt der Lage des Vorhabenstandortes innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches zu sehen.

Wie bei der Einzugsgebietsabgrenzung dargestellt, würden diese in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg geplanten Sortimente maßgeblich auf ihren umliegenden Siedlungsbereich abstrahlen; eine bezirksbezogene oder gar gesamtstädtische Ausstrahlung ist auszuschließen. Somit hätten solche Läden eine Wohngebietsversorgungsfunktion.

Die Ansiedlung eines neuen Sortiments oder eine Sortimentsverschiebung wird grundsätzlich zu Lasten eines anderen Sortiments erfolgen, da die Gesamtverkaufsfläche für das Nahversorgungszentrum in dem Bebauungsplan festgeschrieben ist. Somit ergibt bei einer möglichen **Intensivierung des Wettbewerbs** in einer Warengruppe eine **gleichzeitige Entspannung** in einem anderen Segment. Demnach werden sich die Auswirkungen bei einer Sortimentsverschiebung – über einen gewissen Zeitraum betrachtet – nivellieren.

Fazit: Die Ansiedlung von kleinformatigen Läden oder eines Sortiments als Teilfläche in einem größeren Betrieb von bis zu 100 m² Verkaufsfläche wird nicht zu schädlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen führen, zumal die Zulässigkeit von Betrieben in dieser Größenordnung in dem Erfurter Zentrenkonzept verankert ist.

56 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

57 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 138.

5.4.5. Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans sind neben nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an dem Projektstandort ebenfalls sog. nicht-zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Da es sich bei dieser Sortimentsgruppe um eine größere Zahl von Branchen bzw. Sortimenten⁵⁸ handelt, die zudem in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen in Erfurt-Nord nicht bzw. nur auf äußerst geringen Flächen vertreten sind, wurde keine spezielle Prüfung der einzelnen möglichen Ansiedlungsoptionen vorgenommen.

Eine Prüfung erscheint im Sinne des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht notwendig, was sich aus der **Begriffsdefinition dieser Sortimentsgruppe** ableitet:

„Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Erfurt – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.“⁵⁹

In dem Erfurter Zentrenkonzept wird weiterhin ausgeführt, dass für nahezu alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente der **tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt** außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche liegt.

„Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nichtzentrumrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Erfurt. Dabei ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt.“⁶⁰

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente besitzen meist hohe Flächenansprüche, die in zentralen Versorgungsbereichen normalerweise nicht darstellbar sind. Bei diesen Sortimenten handelt es sich um Waren, die zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und hier i.d.R. bezüglich ihrer Größe und Beschaffenheit nicht angeboten werden können. Ferner ist zum Abtransport dieser meist großvolumigen Waren ein Kfz erforderlich.

Somit besitzt diese Sortimentsgruppe für die Attraktivität von zentralen Versorgungsbereichen eine untergeordnete Bedeutung. Daher ist grundsätzlich bei der Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in dem Einkaufszentrum Roter Berg eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von umliegenden zentralen Versorgungsbereichen mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Auf der anderen Seite ist die Ausweisung des Projektstandortes als zentraler Versorgungsbereich zu sehen, so dass auch die Ansiedlung von diesen Waren zu einem **Bedeutungsgewinn dieser zentralen Handlungslage** führen würde. Mögliche Umsatzumlenkungen würden sich somit von dezentralen Standorten vollziehen, so dass für Kunden die Deckung der Nachfrage dann an einem wohnsiedlungsintegrierten Standort möglich wäre.

Fazit: Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird gemäß der Kerncharakteristika dieser Waren und der bestehenden Angebotsschwerpunkte – die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen – nicht zu einer Schädigung von anderen zentralen Versorgungslagen führen.

58 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Tab. 17.

59 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 126.

60 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 130.

5.4.6. Landesplanerische Bewertung

Für das dargestellte Projektvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** geplant.⁶¹ Bei einer Sondergebietsausweisung sind die Ziele und die Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, die im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.⁶²

Die Ziele und die Grundsätze sind im **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen**⁶³ und im nachgeordneten Regionalplan Mittelthüringen⁶⁴ verbindlich geregelt. Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Maßgaben der Landesplanung kompatibel ist.

Ziel 2.6.1: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).

Die Landeshauptstadt Erfurt ist in der Landesplanung als Oberzentrum⁶⁵ ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt bzw. ein Einkaufszentrum grundsätzlich zulässig, so dass das im LEP formulierte Konzentrationsgebot erfüllt wird.

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

Der betriebliche Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Roter Berg umfasst den Ansiedlungsstadtteil und umliegende Siedlungsquartiere, für die das bestehende Einkaufszentrum auch bereits heute eine Versorgungsfunktion übernimmt. Bezüglich der geplanten Gesamtfläche und auch der konzeptionellen Ausstattung kann das projektierte Nahversorgungszentrum lediglich eine gebietsbezogene Versorgungsfunktion erfüllen, die maßgeblich auf den Ansiedlungsstadtteil fokussiert.

Eine überörtliche Ausstrahlung des geplanten Einkaufszentrums ist heute (vgl. Karte 7) und auch zukünftig nicht möglich, was u.a. aus der limitierten Strahlkraft eines solchen Nahversorgungszentrums, fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts, der Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente oder der verkehrlichen Erreichbarkeit resultiert. Somit ist eine Beeinträchtigung von umliegenden Gebietskörperschaften (LK Sömmerda, LK Weimarer Land) auszuschließen.

Der Planstandort ist städtebaulich integriert inmitten einer Großwohnsiedlung verortet und besitzt eine eingeschränkte überörtliche Erreichbarkeit. Insbesondere ist der Standort nicht an einer lokalen Hauptdurchfahrtsstraße, an einer Ausfallstraße oder auf der „Grünen Wiese“ gelegen, so dass auch mögliche Einkäufe durch Pendler oder das Erschließen eines überörtlichen Einzugsgebietes nicht realistisch sind.

Im Fazit überschreitet der betriebliche Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Roter Berg den in der Landesplanung definierten mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Erfurt (vgl. Karte 1) nicht, so dass umliegende zentrale Orte von dem Projektvorhaben nicht tangiert werden. Demnach wird das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die geplante Umstrukturierung nicht beeinträchtigt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Grundsatz 2.6.3: Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Ände-

61 Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ wurde bereits am 08.03.2017 vom Erfurter Stadtrat gefasst.

62 vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG.

63 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Pkt. 2.2.5.

64 Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen 2011, Punkt 2.3.

65 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Z 2.2.9.

rung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Gegen das Beeinträchtigungsverbot würde verstoßen, wenn durch das Vorhaben im Ansiedlungsort zentral-örtliche Versorgungslagen bzw. Nahversorgungsstandorte oder die Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Entwicklung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

Das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums beschränkt sich auf den Ansiedlungsstadtteil Roter Berg und direkt umliegende Siedlungsbereiche, in denen kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden ist. Die Versorgungsfunktion für dieses Stadtgebiet wurde gemäß dem Erfurter Zentrenkonzept dem zentralen Versorgungsbereich Roter Berg zugeschrieben, so dass sich das Projektvorhaben funktionsgerecht in die räumlichen Vorgaben dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnet.

Eine negative Beeinträchtigung von umliegenden zentralen Versorgungsbereichen oder auch von Standorten, die der verbrauchernahen Versorgung dienen, ist nicht zu erwarten. Einerseits können die notwendigen Erlöse für die geplanten Betriebe vollständig durch die Kunden und das entsprechende Nachfragevolumen aus dem Einzugsgebiet abgedeckt werden, so dass zur wirtschaftlichen Auslastung der geplanten Betriebe keine Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes notwendig sind. Somit ist eine Beeinträchtigung von Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen.

Auf der anderen Seite werden durch die Kaufkraftrückholungen keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Versorgungsbereiche ausgelöst, zumal es sich um eine legitime Kunden- und auch Kaufkraftbindung der lokalen Verbraucher vor Ort in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg handelt. Wie bereits beschrieben, sind auch negative Auswirkungen auf Orte außerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bezüglich der limitierten Strahlkraft des geplanten Nahversorgungszentrums auszuschließen.

Prinzipiell ist das Projektvorhaben nicht als sog. Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, da von dem Vorhaben keine in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen – insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden – zu erwarten sind. Ferner ist der Vorhabenstandort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und entspricht somit den planerischen Zielsetzungen der Stadt Erfurt zur weiteren Einzelhandelsentwicklung.

Grundsatz 2.6.4: 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).

Nach Auswertung der Standortfaktoren ist der Projektstandort am Julius-Leber-Ring als städtebaulich integriert einzustufen, da der Standort räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist, sich in die örtlichen Bebauungsstrukturen eingliedert bzw. innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs liegt und für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig sehr gut erreichbar ist.

Der Standort besitzt in seinem fußläufigen Nahbereich (bis 800 Meter-Laufweg) mit ca. 6.800 Personen ein sehr hohes Bevölkerungspotenzial und kann für diese Bewohner eine qualifizierte und fußläufige Nahversorgung anbieten. Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist barrierefrei über mehrere Zugänge möglich.

Der Vorhabenstandort verfügt über eine direkte ÖPNV-Anbindung, da dem Nahversorgungszentrum eine Straßenbahnhaltestelle vorgelagert ist. Ferner existiert im Umfeld die Haltestelle einer Stadtbuslinie, so dass das geplante Nahversorgungszentrum über einen ortsüblichen und qualifizierten ÖPNV-Anschluss verfügt.

Das Planvorhaben ist räumlich funktionsgerecht in die lokalen Einzelhandelsstrukturen eingebunden, da der Planstandort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Somit ist der Standort ein wichtiger Teil des planerischen Gesamtkonzeptes der Stadt Erfurt zur Einzelhandelsentwicklung.

Ziel 2.6.5: Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Unterbringung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Neben den Zielen und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen ist auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem nachgeordneten **Regionalplan Mittelthüringen**⁶⁶ zu prüfen. Die in dem aktuell gültigen Regionalplan enthaltenen Aussagen beziehen sich jedoch ausschließlich auf den Landesentwicklungsplan Thüringen und sind deckungsgleich mit den hier formulierten Zielen und Grundsätzen.

Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025⁶⁷ gegeben. Das Vorhaben hält alle im Landesentwicklungsprogramm relevanten Vorgaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) ein.

⁶⁶ vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen 2011, Pkt. 2.3.

⁶⁷ Den Zielen und Grundsätzen liegt folgende Leitvorstellung zugrunde:

1. Die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten in Thüringen soll sich an der polyzentrischen Siedlungsstruktur des Landes orientieren, die gewachsenen Versorgungsstrukturen, insbesondere in den Innenstädten, nachhaltig stärken und zu einer insgesamt ausgewogenen und wettbewerbsgerechten Handelsstruktur beitragen.
2. Für alle Bevölkerungsgruppen soll die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden. Bei der Standortwahl von Einzelhandelsgroßprojekten soll daher eine den Mobilitätsmöglichkeiten und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen angepasste verkehrliche Erschließung, insbesondere mit dem ÖPNV, erreicht werden.

Quelle: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Pkt. 2.6.

5.4.7. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen

Das Regionale Einzelhandelskonzept für die Planungsregion Mittelthüringen soll als Bewertungsgrundlage insbesondere für raumbedeutsame Ansiedlungsentscheidungen im Einzelhandel dienen. In dieser Einzelhandelskonzeption wurde ein sog. Zielsystem zur regionalen Handelsentwicklung ausgearbeitet.

Der erste Punkt⁶⁸ bezieht sich auf die **landesplanerische Festlegung** für Einzelhandelsgroßprojekte. Hier werden die landesplanerischen Ziele und Grundsätze wiedergegeben. Die einzelnen Maßgaben wurden bereits unter dem vorstehenden Punkt 5.4.5 bewertet, wobei eine vollständige Kompatibilität mit diesen Maßgaben besteht.

Unter dem zweiten Punkt⁶⁹ wird das sog. **Zielsystem zur regionalen Einzelhandelsentwicklung** dargelegt. Für das Projektvorhaben sind dabei folgende Punkte relevant:

Erhaltung/ Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen (Pkt. 6.2.2)

Das Planvorhaben dient der Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Stadt Erfurt. Durch die Umstrukturierung und Neupositionierung des Nahversorgungszentrums wird die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung in dem Ansiedlungsstadtteil sichergestellt, so dass das Vorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Erfurt dient.

Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion und -vielfalt der Innenstädte und sonstigen Zentren (Pkt. 6.2.3)

Die Erhaltung und Stärkung der Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit ist ein wesentlicher Aspekt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Das Projektvorhaben – das funktionsgerecht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt wird – trägt zu einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches bei. Insbesondere können auch die unter diesem Punkt beschriebenen Synergieeffekte geschaffen werden, da verschiedene Einzelhandelsbetriebe – vorwiegend mit nahversorgungsrelevantem Handel – in diesem zentralen Versorgungsbereich gebündelt werden. Somit wird eine vielfältige und umfassende Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen für den Ansiedlungsstadtteil sichergestellt.

Erhaltung/ Stärkung der wohnungs-/ verbrauchernahen Grund-/ Nahversorgung (Pkt. 6.2.4)

Die wohnungsnahe Grundversorgung ist für die Bevölkerung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, insbesondere der steigenden Zahl älterer Menschen und der hohen Mobilitätskosten von wesentlicher Bedeutung. Zudem bilden Grundversorgungsangebote einen wichtigen Faktor hinsichtlich der Attraktivität eines Stadtteils als Wohnstandort.

Das Projektvorhaben befindet sich in zentraler Lage des Ansiedlungsstadtteils und kann eine umfassende und qualifizierte Grundversorgung für die umliegenden Bewohner anbieten. Somit ist die Versorgung für die Bevölkerung mit einem minimalen Zeit- und Wegeaufwand möglich. Bezüglich der geplanten Architektur ist von einem modernen und kundenattraktiven Nahversorgungszentrum auszugehen, so dass dieser Versorgungsstandort eine Mittelpunktfunktion übernehmen wird und einen wesentlichen Attraktivitätsfaktor für das Wohngebiet Roter Berg darstellen wird.

In einem weiteren Punkt⁷⁰ wird dargelegt, dass zur Einhaltung der vorstehend formulierten Ziele die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen ist. Zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Versorgungsstrukturen entsprechend dem Zielsystem wurde daher in dem regionalen Einzelhandelskonzept eine **Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** aufgestellt. Diese differenziert nach der Nahversorgungs-/ Zentrenrelevanz des Kernsortiments

68 vgl. Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (12.04.2014), Punkt 6.1 auf Seite 71.

69 vgl. Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (12.04.2014), Punkt 6.2 auf Seite 72.

70 vgl. Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (12.04.2014), Punkt 9 auf Seite 93.

und der Dimension des Planvorhabens sowie nach dem Standorttyp. Diese Matrix soll angabengemäß eine rasche grundsätzliche Bewertung für Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen im Sinne eines Standortkatalogs ermöglichen.

Abbildung 6: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung lt. Regionalem Einzelhandelskonzept

| Zentrenrelev. | nahversorgungsrelevante Sortimente | | | sonstige zentrenrelevante Sortimente | | | nicht zentrenrel. Sortimente | |
|---|------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|--|--|------------------------------|---|
| | Nachbarschaftsladen | nicht großflächig | großflächig | Laden (5 & BauNVO) | nicht großflächig | großflächig | nicht großflächig | großflächig |
| OZ/ MZ - Zentrum IS | | | | | | | | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| GZ - Zentrum IS/ OrtZ; sonst. Zentrum Typ C | | | standortgerechte Dimensionierung | | standortgerechte Dimensionierung | GZ - Zentrum IS/ OrtZ Zentren Typ C standortger. Dim. | | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| sonst. Zentren Typ D (OZ/ MZ) | | | standortgerechte Dimensionierung | | standortgerechte Dimensionierung | | | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| sonst. Zentren Typ E (OZ/ MZ), OrtZ nicht zentrale Orte | | | Einzelfallprüfung | | Zentren Typ E Einzelfallprüfung OrtZ nicht zentrale Orte | | | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| sonstige integrierte Standorte | | standortgerechte Dimensionierung | Einzelfallprüfung | standortgerechte Dimensionierung | | | | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| nicht integrierter, EH-geprägter Standort | | keine Flächenerweiterung/ ausnahmsweise zentrenrelevante Randsortimente | | | nur Modifizierung im Bestand (bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 800 qm) | | | (nur OZ/ MZ) |
| nicht integrierter, nicht EH-geprägter Standort | | | | | | | | |

OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum; GZ = Grundzentrum; OrtZ = Ortszentrum nichtzentrale Orte; IS = Innenstadt; EH = Einzelhandel

entspricht Zielsystem dito; ergänzend zu LEP

 entspricht nicht Zielsystem dito; ergänzend zu LEP

Quelle: Dr. Donato Acocella, Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (12.04.2014), Abb. 33

Gemäß der vorstehenden Matrix können in den Nahversorgungszentren in Erfurt (Typ D) großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bei standortgerechter Dimensionierung angesiedelt werden. Da die beiden geprüften Lebensmittelmärkte jeweils über eine ortsübliche bzw. standortgerechte Dimensionierung verfügen, ist die Ansiedlung gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes möglich.

In Bezug auf mögliche, nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird in der vorstehenden Matrix wiederum auf eine standortgerechte Dimensionierung verwiesen. Da alle Betriebe dieser Sortimentsgruppe unterhalb der Großflächigkeit (vgl. Tab. 1) liegen werden und eine standortgerechte Verkaufsfläche geplant ist, steht demnach einer entsprechenden Ansiedlung im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes nichts entgegen.

Die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht geplant, wäre aber an dem Planstandort ebenfalls möglich, da laut der vorstehenden Matrix eine Ansiedlung „vorrangig an EH-geprägten Standorten“ infrage kommt. Dieser Maßgabe entspricht der Projektstandort, da das Nahversorgungszentrum Roter Berg bereits langjährig in diesem Stadtquartier als Handelsstandort etabliert ist.

Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Zielvorstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen gegeben.

5.4.8. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das vom Erfurter Stadtrat beschlossen wurde, stellt ein sog. städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Für die Zulässigkeit des Projektvorhabens i.S.d. Erfurter Zentrenkonzeptes ist die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielsetzungen in diesem Konzept zu prüfen. Hierbei sind die definierten **Steuerungsgrundsätze** zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung relevant.

Im Zentrenkonzept ist der unter Punkt 6.7 formulierte Grundsatz 1 maßgeblich, der Ausführungen zur **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** enthält. Dieser Grundsatz ist für einen Großteil der Betriebe des geplanten Nahversorgungszentrums, insbesondere für die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Apothekenwaren relevant. Mit diesem Grundsatz wird lt. Zentrenkonzept folgendes Ziel verfolgt:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

Abbildung 7: Grundsatz 1 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

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

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 133

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie des Ausbaus und der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) liegen.

Dem entspricht der Ansiedlungsstandort, da dieser gemäß des Erfurter Zentrenkonzeptes als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Hinsichtlich der Hierarchiestufe handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum, in dem sowohl großflächige als auch nicht-großflächige Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden können. Das Projektvorhaben – d.h. die Ansiedlung bzw. Erweiterung der Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – entspricht vollständig diesem Grundsatz.

Der Grundsatz 2 bezieht sich auf die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten**. Dieser Grundsatz entfällt auf die geplanten Betriebe des Textilhandels, die Multisortimentsmärkte und das Fachgeschäft für medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätswaren/Hörgeräte). Mit diesem Steuerungsgrundsatz wird folgendes Ziel verfolgt:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren

Abbildung 8: Grundsatz 2 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 137

Mit dem Ziel 2.1 soll die Zukunftsfähigkeit insbesondere des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs Altstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich, aber auch der niederrangigen zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Mit dem Grundsatz 2.2 sollen dabei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Kernsortiment zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Altstadt oder ausnahmsweise im Nebenzentrum Magdeburger Allee angesiedelt werden, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu stärken.

Gemäß der Ausweisung des Projektstandortes als zentraler Versorgungsbereich entspricht das Planvorhaben dem Ansiedlungsgrundsatz 2.1, da zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden sollen.

Die Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, d.h. die beiden Textilmärkte, der Multisortimentsmarkt und das Sanitätsfachgeschäft, entsprechen bezüglich ihrer geplanten Flächengröße dem Ansiedlungsgrundsatz 2.2, da die genannten Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Demnach sind diese Anbieter i.S.d. Erfurter Zentrenkonzepts an diesem Standort zulässig.

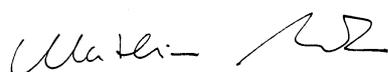
Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt gegeben, da sich alle Betriebe in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen.

6. Zusammenfassung

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der Umstrukturierung des Einkaufszentrums Roter Berg am Julius-Leber-Ring in Erfurt resultieren, zusammengefasst.

- Die Firma PZ-Marktbau Roter Berg Erfurt GmbH ist Eigentümerin des **Einkaufszentrums Roter Berg** in Erfurt, das sich im zentralen Bereich des gleichnamigen Stadtteils befindet und als maßgeblicher Träger der Grundversorgung in diesem Stadtquartier fungiert.
- Das Einkaufszentrum ist langjährig in dem benannten Stadtteil ansässig. Das Center weist diverse **funktionale und strukturelle Nachteile** auf, was sich auch anhand der fehlenden Flächennachfrage durch Handels- und komplementäre Unternehmen und des daraus resultierenden, stetig steigenden Leerstands zeigt. Das Center ist auch unter technischen Aspekten als sanierungsbedürftig zu bewerten. Der nachhaltige Betrieb ist nicht möglich, so dass ein Abriss und ein Neubau geplant sind.
- Die **Gesamtverkaufsfläche** des Nahversorgungszentrums soll nach dem Neubau bei ca. 5.500 m² liegen und gegenüber dem derzeitigen Bestand um knapp 700 m² reduziert werden. Das Angebotsprogramm wird weitgehend gleich bleiben, da die Magnetanbieter (Supermarkt, Discounter, Textilmarkt, Multisortimentsmarkt) ebenso wie kleinteilige Betriebe (Bäcker, Apotheke, Kiosk) an dem Standort wieder angesiedelt werden. Neu geplant sind ein weiterer Textilfachmarkt, ein Multisortimentsmarkt und ein Fachgeschäft für medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätswaren).
- Der **Projektstandort** stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her, da dieser zentral in der Großwohnsiedlung Roter Berg adressiert ist. Der Standort ist fußläufig sehr gut zu erreichen und kann die verbrauchernahe Versorgung sowohl in dem Stadtteil Roter Berg als auch in der östlich angrenzenden Rotebergsiedlung übernehmen. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes leben ca. 6.800 Einwohner, so dass das Nahversorgungszentrum einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung übernimmt.
- Der Vorhabenstandort ist als **zentraler Versorgungsbereich** der Hierarchiestufe Nahversorgungszentrum ausgewiesen und fügt sich somit funktionsgerecht in die lokale Einzelhandelsstruktur der Stadt Erfurt ein.
- Das aktive **flächenseitige Einzelhandelsangebot** der insgesamt 13 Handelsbetriebe im Stadtteil Roter Berg beläuft sich aktuell auf rd. 4.200 m² Verkaufsfläche (zzgl. Leerstand), dies entspricht einer Flächendichte von knapp 0,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung befindet sich deutlich unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungswerts der Landeshauptstadt Erfurt von rd. 2,1 m² Verkaufsfläche pro Einwohner.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** des Nahversorgungszentrums erstreckt sich über den Stadtteil Roter Berg und die siedlungsgeographisch verbundene Rotebergsiedlung. Ferner umfasst der Marktbereich auch umliegende Gebiete, aus denen das projektierte Nahversorgungszentrum zeitnah angefahren werden kann. In dem Einzugsgebiet leben derzeit ca. 9.000 Personen. Eine Ausweitung des Einzugsgebietes ist – auch zukünftig – ausgeschlossen, da diverse leistungsstarke Handelsstandorte im Umfeld den Marktbereich des geplanten Nahversorgungszentrums limitieren.
- Die projektierten Handelsbetriebe werden in ihrer geplanten Konfiguration jeweils nur eine anteilige **Marktdurchdringung** erreichen. Somit sind zur wirtschaftlichen Auslastung der einzelnen Anbieter keine Kunden- und Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebiets notwendig, so dass die Ausrichtung des Nahversorgungszentrums auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung deutlich wird.
- Eine **überörtliche Ausstrahlung** des geplanten Einkaufszentrums auf umliegende Gebietskörperschaften (LK Sömmerda, LK Weimarer Land) ist heute und auch zukünftig auszuschließen, was u.a. aus der limitierten Strahlkraft eines solchen Nahversorgungszentrums, fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts, der Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente und der verkehrlichen Erreichbarkeit resultiert.

- In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde ein **Flexibilisierungsaufschlag** (ca. 10 %) eingebaut, so dass bei einer prospektiven Sortimentsverschiebung keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist. Eine flächenseitige Erhöhung eines Sortiments wird grundsätzlich zu Lasten eines anderen Sortiments erfolgen, da die Gesamtverkaufsfläche mit **maximal 5.750 m²** festgeschrieben ist. Somit ergibt bei einer möglichen Intensivierung des Wettbewerbs in einer Warengruppe eine gleichzeitige Entspannung in einem anderen Segment.
- Der Umsatz der geprüften Sortimente resultiert maßgeblich aus den bereits generierten Erlösen der Bestandsanbieter des Einkaufszentrums Roter Berg, da das Flächenprogramm im Wesentlichen beibehalten wird. Die Umsätze der Erweiterungsflächen ergeben sich u.a. aus **Verdrängungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Anbietern in dem Einzugsgebiet**. Auf Grund der geringen ausgelösten Umsatzumverlagerungen sind keinerlei schädliche Auswirkungen in dem Einzugsgebiet zu erwarten, zumal hier kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Ferner sind keine Handelsbetriebe an wohnsiedlungsintegrierten Standorten vorhanden, somit ist eine Schädigung der verbrauchernahen Versorgung in dem Einzugsgebiet auszuschließen.
- Die Berechnung der Zentralität zeigt, dass derzeit Kunden aus dem zonierten Einzugsgebiet ihre Nachfrage zu großen Teilen außerhalb dieses Bereiches decken. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund der zu erwartenden Attraktivität der geplanten Betriebe verstärkt ihre Nachfrage vor Ort in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg decken, so dass mit einer **Rückholung von abfließender Kaufkraft** zu rechnen ist. Die Umsätze, die umliegenden Handelslagen außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich ihrer geringen Höhe und der breiten räumlichen Streuung nicht zu einer Absiedlung von bestehenden Handelsbetrieben führen.
- Das räumlich abgestufte Versorgungssystem der Stadt Erfurt wird durch die avisierte Umstrukturierung nicht beeinträchtigt, da es sich bei der Konsumenten- bzw. Umsatzrückholung um eine legitime **Eigenbindung des lokalen Nachfragepotenzials** vor Ort im Stadtteil Roter Berg handelt, so dass hier die wohnortnahe Versorgung gestärkt wird und Einkaufsfahrten minimiert werden.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Da auch außerhalb des Einzugsgebiets keine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen (d.h. der Nahversorgungszentren Moskauer Platz, Berliner Platz und Rieth) und kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten zu erwarten ist, ist die geplante Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg als verträglich einzustufen.
- Für das Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den **Zielen/Grundsätzen der Landesplanung** (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) gegeben. Ebenso werden die Zielvorstellungen des **Regionalen Einzelhandelskonzepts Mittelthüringen** eingehalten.
- Das Projektvorhaben ist mit dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Erfurt kompatibel, da sich die Planvorhaben hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Versorgungsfunktion in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen.

BBE Handelsberatung GmbH


 i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek
 Projektleitung

Erfurt, 29. Mai 2020

Anlage 1: Durchschnittliche Raumleistungen ausgewählter Branchen im deutschen Einzelhandel
Lebensmittelhandel:

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| SB-Warenhäuser | | | |
| nur Food-Abteilung | 6.600 | 7.100 | 7.600 |
| nur Non-Food-Abteilung | 2.000 | 2.500 | 3.000 |
| Verbrauchermärkte | | | |
| nur Food-Abteilung | 5.100 | 5.600 | 6.100 |
| nur Non-Food-Abteilung | 1.500 | 2.000 | 2.500 |
| Große Supermärkte (ab 2.500 Verkaufsfläche) | 3.300 | 4.000 | 4.300 |
| Supermärkte (bis 2.500 Verkaufsfläche) | 3.300 | 3.600 | 4.100 |
| Discounter | 3.800 | 4.800 | 5.800 |
| SB-Märkte | 3.600 | 4.100 | 4.600 |
| City-Supermärkte | 3.800 | 4.300 | 4.900 |
| Metzgereien | 6.800 | 7.300 | 7.800 |
| Bäckereien | 4.500 | 5.000 | 5.500 |
| Getränkemärkte | 1.400 | 1.600 | 1.800 |

Drogeriewarenhandel:

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Drogeriemärkte | 5.000 | 5.500 | 6.000 |
| Parfümerien | 5.300 | 6.300 | 7.300 |

Handel mit Arzneimitteln, medizinischen und orthopädischen Produkten

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Apotheken | 21.000 | 25.000 | 29.000 |
| Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe, medizinischer Fachhandel | 10.000 | 12.000 | 14.000 |

Textilhandel

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Bekleidungs-Fachgeschäfte | 3.000 | 3.300 | 3.700 ⁵ |
| Kaufhäuser | 2.500 | 3.000 | 3.500 |
| Fachmärkte | 1.000 | 1.300 | 1.600 |
| Bekleidungs-Outlets (FOC) | 3.000 | 4.000 | 5.000 ⁶ |

Handel mit Haushaltswaren, Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Fachgeschäfte | 1.700 | 2.300 | 2.900 |
| Randsortiment von Fachmärkten und Warenhäusern ⁷ | 1.200 | 1.500 | 1.800 |
| Outlets im FOC | 3.000 | 4.000 | 5.000 |

Schuhhandel

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Fachgeschäfte | 2.900 | 3.300 | 3.700 |
| Fachmärkte | 1.800 | 2.100 | 2.400 |
| Outlets im FOC | 3.000 | 4.000 | 5.000 ⁸ |

Handel mit Papier-, Büro-/ Schreibwaren

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Fachgeschäfte | 4.200 | 4.500 | 4.800 |
| Fachmärkte | 3.500 | 4.000 | 4.500 |

Buchhandel

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Buchhandel | 3.000 | 4.000 | 5.000 |

Fahrradhandel

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Fachgeschäfte | 2.600 | 3.100 | 3.600 |
| Fachmärkte | 2.100 | 2.500 | 2.900 |

Spielwarenhandel

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Fachgeschäfte | 2.500 | 2.900 | 3.300 |
| Fachmärkte | 1.800 | 2.100 | 2.400 |

Augenoptik

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Optiker | 5.500 | 6.400 | 7.300 |

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017

Anlage 2: Abschöpfungsquoten der geplanten Sortimente am vorhandenen Marktpotenzial

| | Marktpotenzial | Plan-Umsätze | Abschöpfungsquote |
|--|----------------|--------------|-------------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | % |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 18,91 | 12,80 | 68 |
| Drogeriewaren | 2,83 | 2,83 | 100 |
| Apothekenwaren | 4,59 | 2,40 | 52 |
| Bekleidung | 4,04 | 1,69 | 42 |
| Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik | 0,82 | 0,82 | 100 |
| Schuhe | 0,72 | 0,72 | 100 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 0,69 | 0,69 | 100 |
| Bücher | 0,50 | 0,50 | 100 |
| Fahrräder und technisches Zubehör | 0,51 | 0,51 | 100 |
| Spielwaren | 0,75 | 0,50 | 67 |
| Augenoptik | 0,38 | 0,38 | 100 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 0,83 | 0,83 | 100 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, auf Basis Tabelle 4 / Tabelle 9

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Flächenbilanz des Projektvorhabens (Mieter IST / PLAN)..... | 4 |
| Tabelle 2: Prüfungsrelevante maximale Verkaufsflächen für das Nahversorgungszentrum Roter Berg..... | 5 |
| Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Roter Berg im Vergleich..... | 8 |
| Tabelle 4: Marktpotenzial der prüfungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet..... | 18 |
| Tabelle 5: Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet..... | 22 |
| Tabelle 6: Zentralität der projektrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet..... | 23 |
| Tabelle 7: Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten im Untersuchungsgebiet..... | 25 |
| Tabelle 8: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben..... | 26 |
| Tabelle 9: Sortimentsspezifische Umsatzprognose..... | 29 |
| Tabelle 10: Umsatzherkunft der zu prüfenden Sortimente..... | 33 |
| Tabelle 11: Prognostizierte Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet..... | 35 |
| Tabelle 12: Prognostizierte Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebiets..... | 39 |

Kartenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Karte 1: Raumstruktur Mittelthüringen (Ausschnitt)..... | 7 |
| Karte 2: Standortstruktur des Einzelhandels in Erfurt..... | 9 |
| Karte 3: Lage des Projektstandortes am Julius-Leber-Ring in Erfurt-Nord (Skizzierung)..... | 11 |
| Karte 4: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes am Julius-Leber-Ring in Erfurt..... | 12 |
| Karte 5: Einordnung des Planstandortes in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Erfurt..... | 13 |
| Karte 6: Wettbewerbsstandorte im lokalen Umfeld des NVZ Roter Berg und 5-Minuten-Fahrzeitzone..... | 15 |
| Karte 7: Zonierung des Einzugsgebiets des projektierten Nahversorgungszentrums Roter Berg..... | 16 |
| Karte 8: Strukturprägende Anbieter im Untersuchungsgebiet..... | 19 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück des derzeitigen EKZ Roter Berg..... | 3 |
| Abbildung 2: Lageplan des neu projektierten Nahversorgungszentrums Roter Berg in Erfurt..... | 3 |
| Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern..... | 8 |
| Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Stadtteil Roter Berg..... | 10 |
| Abbildung 5: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens..... | 32 |
| Abbildung 6: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung lt. Regionalem Einzelhandelskonzept..... | 50 |
| Abbildung 7: Grundsatz 1 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)..... | 51 |
| Abbildung 8: Grundsatz 2 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)..... | 51 |

Anlageverzeichnis

| | |
|---|----|
| Anlage 1: Durchschnittliche Raumleistungen ausgewählter Branchen im deutschen Einzelhandel..... | 55 |
| Anlage 2: Abschöpfungsquoten der geplanten Sortimente am vorhandenen Marktpotenzial..... | 58 |