



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Auswirkungsanalyse
zur geplanten Erweiterung
des SB-Warenhauses der Fa. Globus
in Erfurt/ Linderbach**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



Bearbeiter

Dipl.-Geogr. Peter Helbig

Nürnberg 30.09.2021

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:

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

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

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

Datenschutzerklärung:

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

Gendergerechte Sprache:

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



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	2
2.1 VORGEHENSWEISE.....	2
2.2 METHODISCHES VORGEHEN ZUR ERMITTLUNG POTENZIELLER RAUMORDNERISCH RELEVANTER AUSWIRKUNGEN: WORST-CASE-ANSATZ	6
3. PLANUNGSGEBIET, PLANSTANDORT UND -VORHABEN	6
3.1 PLANUNGSGEBIET	6
3.2 PLANSTANDORT	10
3.3 BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS	13
3.4 WEITERE EINZELHANDELSBETRIEBE IM PLANUNGSGEBIET	17
4. IST-SITUATION IM KERNWIRKUNGSBEREICH/ UNTERSUCHUNGSGEBIET IN DEN SORTIMENTEN NAHRUNGS-/ GENUSSMITTEL UND DROGERIE/ PARFÜMERIE	18
5. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS IM HINBLICK AUF ZU ERWARTENDE UMSATZUMVERTEILUNGEN	28
6. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIESETZUNGEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTS DER LANDESHAUPTSTADT ERFURT	29
7. ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN VON EINZELHANDEL IM GELTUNGSBEREICH DES KÜNFTIGEN BEBAUUNGSPLANGEBIETS	33
8. ERGEBNIS	39



Karten-/ Tabellenverzeichnis:

Karte 1: Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets	9
Karte 2: Sonderstandort Erfurter Straße, Globus I (Planstandort), benachbarte Zentren und benachbarter Sonderstandort Thüringenpark.....	12
Karte 3: Standortkategorien innerhalb des Planungsgebiets	34
Tab. 1: Bestand nach Sortimenten und Vorschlag für im B-Plan festzusetzende sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen - Angaben in m² Verkaufsfläche	16
Tab. 2: Ist-Situation in den Stadtteilen der Stadt Erfurt sowie in den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (in Mio. €) sowie Bindungsquote.....	21
Tab. 3: Ist-Situation in den Stadtteilen der Stadt Erfurt sowie in den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (in Mio. €) sowie Bindungsquote	23
Tab. 4: Verteilung der Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke (auf 25 m² gerundet) in den Stadtteilen der Stadt Erfurt sowie in den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets nach Standorttypen.....	25
Tab. 5: Verteilung der Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie (auf 25 m² gerundet) in den Stadtteilen der Stadt Erfurt sowie in den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets nach Standorttypen	27



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Ortsteil Linderbach der Landeshauptstadt Erfurt befindet sich nördlich der Weimarerischen Straße der SB-Warenhausstandort "Globus II". Seitens der Fa. Globus sind für das am Standort bestehende SB-Warenhaus Umstrukturierungen und eine - in Relation zur bestehenden Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.308 m² - geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche um 325 m² bzw. rd. 4% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, d.h. Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, beabsichtigt. Diesbezüglich hat die Fa. Globus bei der Stadtverwaltung Erfurt um eine entsprechende Prüfung gebeten: Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt handelt es sich bei dem Planstandort um einen Sonderstandort mit einer Verkaufsfläche von über 5.000 m² und einem Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente¹. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen Sonderstandorte in ihrem Bestand gesichert werden; beabsichtigte Umstrukturierungen und kleinteilige Erweiterungen sind vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gutachterlich zu prüfen. Von besonderer Bedeutung sind diesbezüglich städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Erfurt sowie deren Entwicklungsfähigkeit².

Darüber hinaus soll dargelegt werden, ob bzw. auf welcher Grundlage im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplangebiets, in dem sich das SB-Warenhaus der Fa. Globus befindet, weitere nachversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente bzw. Betriebe rechtssicher ausgeschlossen werden können.

Innerhalb der vorliegenden Auswirkungsanalyse waren insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- Welcher Einzelhandelsbestand, differenziert nach nahversorgungsrelevantem, zentrenrelevantem bzw. nicht zentrenrelevantem Verkaufsflächen sowie nach sortimentsweisen Verkaufsflächen liegt im Planungsgebiet vor?

¹ Vgl. - auch im Folgenden - Landeshauptstadt Erfurt (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, S. 107 ff.

² Ebda, S. 141.



- Gibt es auf teilräumlicher oder gesamtstädtischer Ebene Anhaltspunkte, dass die beabsichtigte Erweiterung des SB-Warenhauses der Fa. Globus im Hinblick auf die Regelannahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen Sonderfall darstellt (z.B. Atypik in Struktur und Lage, räumliche Entfernung zu den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen)?
- Sind durch die beabsichtigten Erweiterungen und Umstrukturierungen des SB-Warenhauses der Fa. Globus wesentliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet, das Hauptzentrum Altstadt sowie andere Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Stadtgebiet (sowie ggf. darüber hinaus) zu erwarten?

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Erfurt das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung um das vorliegende Angebot gebeten.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens bzw. zusätzlicher (sortimentsweiser) Verkaufsflächen und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den vorhabenrelevanten Sortimenten ab.

Auf Grund des Ziels einer sortimentsdifferenzierten Festsetzung und (ohnehin) als Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung, die einen B-Plan begründen soll, wird eine Aufteilung des Planvorhabens somit auf Sortimente vorgenommen: Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sind sortimentsbezogen zu ermitteln³. Dabei werden bei den einzelnen Sortimenten Zuschläge vorgenommen, um dem Betreiber - im Rahmen des Verträglichkeit - auch zukünftig eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, ohne bei Änderungen der Sortimentsstruktur den B-Plan ändern bzw. eine Freistellung erteilen zu müssen.

³ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.9.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil vom 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).



Da es sich um eine klassische Erweiterung handelt, werden für das Planvorhaben die über den Bestand hinausgehenden Flächen als Vorhaben behandelt. Dabei handelt es sich zum einen um die beabsichtigten Erweiterungsflächen von rd. 325 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 1). Zum anderen wird für alle Sortimente ein sogenannter Flexibilisierungsansatz gewählt, um geringfügige Spielräume der sortimentsweisen Verkaufsflächen - z.B. vor dem Hintergrund saisonaler Veränderungen der Angebotsstruktur - gegenüber dem im Rahmen einer Begehung erfassten/ verifizierten Bestand zu ermöglichen. Dabei wird je Sortiment ein Flexibilisierungsaufschlag von 20% auf den Bestand angesetzt außer im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: In dem Kernsortiment des SB-Warenhauses, dem die beabsichtigte Erweiterung zugute kommen soll, wird ein Flexibilisierungsaufschlag von 10% auf den Bestand inklusive Erweiterung angesetzt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Verkaufsflächendefinition⁴.

Nicht relevant ist u.E. hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung entzieht, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt⁵.

Die im Vorhaben zu erwartenden Umsätze werden - ebenfalls sortimentsweise - unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes und der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten errechnet.

Hinsichtlich der Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens wird ein zweistufiges Verfahren angewendet:

- In einer ersten Stufe wird der Mehrumsatz des Planvorhabens in den einzelnen Sortimenten auf Grund der beabsichtigten Erweiterung und des Flexibilisierungs-

⁴ *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, sodass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

⁵ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.



ansatzes ermittelt. Sofern dieser auf Sortimentsebene eine absolute Größe erreicht, dass vor dem Hintergrund der Angebotsstrukturen in Erfurt bzw. im Kernwirkungsgebiet sowie der Nachweisbarkeitsgrenze⁶ wesentliche relative Umsatzumverteilungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, wird der sortimentsweise Mehrumsatz dem entsprechenden sortimentsbezogenen Bestandsumsatz im Untersuchungsgebiet gegenübergestellt. Sofern die ermittelten Relationen derart gering sind, dass wesentliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden können, erfolgt keine vertiefende Untersuchung.

- Sofern auf Grund der auf dieser Grundlage ermittelten Relationen wesentliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung nicht ausgeschlossen werden können, würden in einer zweiten Stufe eine vertiefende Untersuchung die absoluten und relativen Umsatzumverteilungen gegen die einzelnen Bestandstandorte mittels eines Gravitationsmodells errechnet und bewertet werden.

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsbereich entscheidend. Dieser ist sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen. Im Bereich Lebensmittel ist von einem vorrangig lokalen Einzugsbereich auszugehen. Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Häufig können bestimmte Teilräume a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind.

Des Weiteren ist im Hinblick auf den worst-case-Ansatz (Kap. 2.2) eine Begrenzung der zu untersuchenden Standorte anzustreben, da dadurch die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Standorte konzentriert werden, als dies in der Realität der Fall sein wird. Je mehr Standorte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jeden einzelnen entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt").

⁶ Nach einem Urteil des OVG NRW sind absolute Umsatzumverteilungen von - gerundet - weniger 0,1 Mio. € - nicht gerundet demzufolge 149.999,- € - nicht mehr nachweisbar (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009).



Als Untersuchungsgebiet für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurden vor diesem Hintergrund

- die Stadtteile Linderbach (Planstandort), Azmannsdorf, Büßleben, Daberstedt, Dittelstedt, Herrenberg, Hochstedt, Hohenwinden, Kerspleben, Krämpfervorstadt, Melchendorf, Niedernissa, Töttleben, Urbich, Vieselbach, Wiesenhügel und Windischholzhausen der Landeshauptstadt Erfurt sowie
- die Ortsteile Bechstedtstraß, Mönchenholzhausen (mit Eichelborn, Hayn, Obernissa und Sohnstedt) und Utzberg der Landgemeinde Grammetal.

herangezogen. ; Diese Bereiche befinden sich innerhalb einer zeitlichen Distanz von bis zu rd. zehn Pkw-Fahrminuten zum Planstandort.

Für ähnlich weit entfernte Kommunen bzw. Teilbereiche von Kommunen (und ihren zentralen Versorgungsbereichen bzw. ihrer verbrauchernahen Versorgung) lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind, weil durch die Einbeziehung einer zusätzlichen Untersuchungsgemeinde der Verdünnungseffekt dazu führt, dass die Wirkungen auf jede einzelne Untersuchungsgemeinde reduziert werden. Für weiter entfernte Städte/ Gemeinden lässt sich ableiten, dass dort keine stärkeren Auswirkungen zu erwarten sind.

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die Verträglichkeit ist die durch das Planvorhaben anzunehmende induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation im Einzugsbereich des Planvorhabens. Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile einer Stadt betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß zentrale Versorgungsbereiche von Erfurt von Auswirkungen betroffen sind -, erfolgen die Berechnungen bzw. die Betrachtung standorttypendifferenziert.



2.2 Methodisches Vorgehen zur Ermittlung potenzieller raumordnerisch relevanter Auswirkungen: Worst-case-Ansatz

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die Ableitung raumordnerisch relevanter Auswirkungen zu erhalten, sollten in einem Verträglichkeitsgutachten die - aus Sicht des Vorhabens - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt werden (**worst-case-Ansatz**). Im vorliegenden Gutachten wurde ein solcher Ansatz in mehrfacher Hinsicht umgesetzt:

1. Für das Planvorhaben wurde - zur Vermeidung von Unterbewertungen - die im Vergleich zu anderen Betreibern von SB-Warenhäusern sowie auch im Vergleich zum gesamten Lebensmitteleinzelhandel hohe durchschnittliche Flächenleistung von Globus-SB-Warenhäusern angesetzt (vgl. Kap. 3.3)⁷.
2. Die räumliche Ausdehnung des Einzugs-/ Kernwirkungsbereiches wurde durch die Beschränkung auf eine 10-Minuten-Entfernung (Pkw-Fahrzeit, vgl. Kap. 2.1) gering gehalten.

Demzufolge kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der verwendete worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren⁸ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden.

3. PLANUNGSGBIET, PLANSTANDORT UND -VORHABEN

3.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des künftigen Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Linderbach der Stadt Erfurt und erstreckt sich auf einer Länge von rd. 1.000 Metern entlang der Weimarischen Straße. Es reicht vom Linderbach im Westen bis rd. 175 Meter östlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Linderbacher Straße, wobei es südlich der Weimarischen Straße bereits rd. 100 Meter westlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Linderbacher Straße endet.

⁷ Vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2020/21), S. 28 u. 30f..

⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

Das Gebiet ist deutlich überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt:

- Südlich der Weimarischen Straße dominieren Betriebe des Kfz-Gewerbes (Kfz-Handel, Tankstelle).
- Gegenüber der Einmündung der Straße Am Weiherweg befindet sich zwischen Kfz-Handel und Tankstelle eine untergenutzte Fläche; auf dieser werden zeitweise Lkw geparkt.
- Nördlich der Weimarischen Straße prägen zwischen der Azmannsdorfer Straße und der Straße Am Weiherweg zwei Großhandelsbetriebe und ein Betrieb des Baugewerbes das Bild; zudem ist hier ein kleinerer Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Gartengeräte angesiedelt.

Foto 1: Kfz-Handel und Tankstelle südl. Weimarische Straße



Quelle: eigenes Foto, August 2021

Foto 2: Großhandel nördl. Weimarische Straße



Quelle: eigenes Foto, August 2021

- Nördlich der Weimarischen Straße und unmittelbar westlich des Planstandorts, d.h. des SB-Warenhauses mit seinen insbesondere nach Norden ausgedehnten Parkierungsflächen für Pkw-Kundinnen und -Kunden, sind innerhalb des Planungsbereichs einzelne Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) vorzufinden. Die Wohnnutzungen sind durch eine Trennwand räumlich vom Planstandort abgetrennt.
- Der Bereich nordöstlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Linderbacher Straße - und damit östlich des Planstandorts - wird durch Betriebe des Kfz-Gewerbes (Tankstelle, Waschstraße, Prüfstraße) sowie einen Zoofachmarkt geprägt. Rückversetzt befindet sich ein Einzelhandelsleerstand (ehem. Baumarkt).

Foto 3: Wohnnutzungen unmittelbar westlich des SB-Warenhauses



Quelle: eigenes Foto, August 2021

Foto 4: Einzelhandel und Kfz-Gewerbe östlich des SB-Warenhauses



Quelle: eigenes Foto, August 2021

- Im östlichen Teil des Planungsgebiets sind südlich der Weimarischen Straße einige Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) zu verzeichnen; zudem befindet sich hier Freizeitgewerbe in Form einer Spielhalle.
- Der Bereich nordwestlich des Kreuzungsbereichs Azmannsdorfer Straße/ Weimari-sche Straße ist räumlich in drei Teilbereiche gegliedert: Der westliche Teilbe-reich umfasst ein Hotel, der nordöstliche Teilbereich Wohnnutzungen (Einfamili-en- und Reihenhäuser). Der südöstliche Teilbereich wird von einer Brachfläche eingenommen, die teilweise als Hotelparkplatz dient.

Foto 5: Wohnnutzungen und Spielhalle südlich der Weimarischen Straße



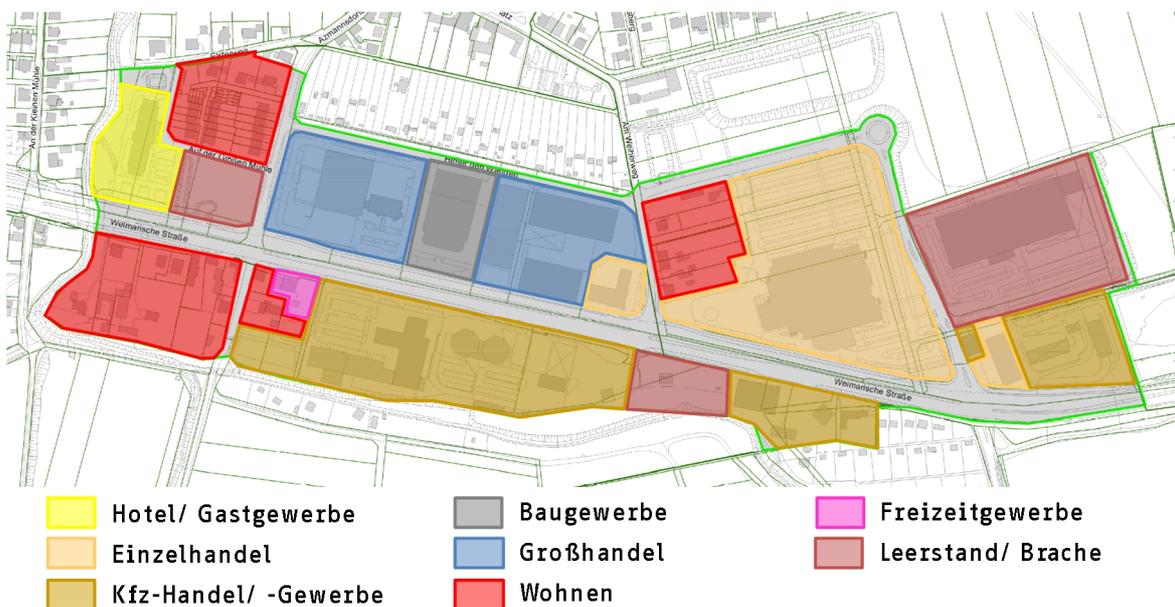
Quelle: eigenes Foto, August 2021

Foto 6: Hotel, Brachfläche und Wohngebäude südlich der Weimarischen Straße



Quelle: eigenes Foto, August 2021

Karte 1: Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung Juli 2021; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Das unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Umfeld ist in weiten Teilen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Kleingärten geprägt.

- Einige wenige Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) sowie ein Kfz-Handel grenzen im Westen des Planungsgebiets - von diesem getrennt durch den Linderbach - südlich der Weimarschen Straße an.
- Im Südosten des Planungsgebiets befinden sich entlang der westlichen Seite der Linderbacher Straße ebenfalls einzelne Wohnnutzungen. Von der nördlich verlaufenden Weimarschen Straße sind diese durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt.
- Im Nordwesten schließt der Wohnsiedlungsbereich von Linderbach an das Planungsgebiet, das hier ebenfalls Wohnnutzungen aufweist, an.

Auf Grund der weit überwiegend gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets sowie der überwiegenden Umgebungsnutzungen (Landwirtschaft, Kleingärten) ist das Plangebiet nahezu vollständig als nicht integriert einzustufen. Dies gilt auch für die unmittelbar westlich des SB-Warenhauses und die im Westen südlich der Weimarschen Straße gelegenen Wohnnutzungen:

- Der Bereich unmittelbar westlich des SB-Warenhauses weist nur einige wenige Wohnnutzungen und eine sehr geringe Ausdehnung von rd. 100 Meter x 100 Meter



auf. Weitere Wohnnutzungen grenzen - auch außerhalb des Planungsgebiets - nicht an.

- Der Bereich im Westen des Planungsgebiets südlich der Weimarischen Straße weist ebenfalls wenige Wohnnutzungen auf; zudem beträgt die Tiefe des Gebiets entlang der Weimarischen Straße nur rd. 100 Meter. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen (Kfz-Handel) an, südlich landwirtschaftliche Nutzungen. Auch zusammen mit den westlich angrenzenden, durch den Linderbach räumlich getrennten Wohnnutzungen ergibt sich kein größeres zusammenhängendes Wohngebiet im Sinne einer sonstigen integrierten Lage, zumal sich dort mit einem Kfz-Handel eine gewerbliche Nutzung befindet.

Einzig der Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße ist als sonstige integrierte Lage einzustufen, da im Norden die Wohnbebauung von Linderbach unmittelbar anschließt.

3.2 Planstandort

Der Planstandort des Globus-SB-Warenhauses mit Erweiterungsabsichten liegt im Stadtteil Linderbach im Osten der Landeshauptstadt Erfurt. Er befindet sich unmittelbar nördlich der - auf Erfurter Stadtgebiet vierspurigen - Bundesstraße B 7 südlich der Straße Zwischen den Wänden und westlich der Einmündung der Linderbacher Straße. Das Gebäude des SB-Warenhauses ist an der Bundesstraße angesiedelt; nördlich, östlich und südöstlich befinden sich ausgedehnte Pkw-Kunden-Parkplätze, westlich des Gebäudes ein Bereich zur Anlieferung und Entsorgung.

Die Erreichbarkeit des Planstandorts für MIV-Kundinnen und -Kunden ist mittels der Bundesstraße B 7 gegeben. Diese gewährleistet - zusammen mit der sich weiter nach Westen erstreckenden Weimarischen Straße und der nach Süden/ Südwesten verlaufenden Konrad-Adenauer Straße - die Anbindung der MIV-Kundinnen und -Kunden aus den benachbarten Stadtteilen von Erfurt sowie auch die Anbindung der östlich gelegenen Ortschaften, insbesondere derjenigen der Gemeinde Grammetal.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch eine unmittelbar südlich des Planstandorts auf beiden Seiten der Weimarischen Straße, unmittelbar westlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Linderbacher Straße gelegene Bushaltestelle (Erfurt Linderbach Einkaufsmarkt) gegeben. Insbesondere verkehrt hier die Buslinie 51 mit einem 20-/ 30-Minuten-Takt.



Für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer besteht grundsätzlich eine Anbindung mittels eines gemeinsamen Fuß-/ Radweges beidseitig entlang der Weimarischen Straße. Zudem verläuft ein Fußweg entlang der Straße hinter den Wänden, sodass das Ortszentrum von Linderbach, welches sich in rd. 750 Meter (fußläufige Distanz) befindet, dementsprechend angebunden ist.

Das unmittelbare Standortumfeld ist in hohem Maße durch gewerbliche Nutzungen geprägt:

- Östlich des SB-Warenhauses (und ebenfalls nördlich der Bundesstraße B 7) sind ein Betrieb des Kfz-Gewerbes (Prüfstelle), ein Zoofachmarkt und eine dem SB-Warenhaus angehörende Tankstelle und Waschstraße zu verzeichnen. Zudem ist ein leerstehendes Gebäude eines ehemaligen Baumarkts zu verzeichnen.
- Südlich des SB-Warenhauses (und der Bundesstraße B 7) befindet sich ein großes Autohaus; zudem sind einige wenige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) festzustellen.
- Westlich des Planstandorts sind nördlich der Bundesstraße B 7 - räumlich abgetrennt durch eine Trennwand - ebenfalls einige wenige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) zu verzeichnen. Weiter nach Westen sind - westlich der Straße Am Wieherweg - befinden sich gewerbliche Nutzungen, u.a. ein Großhandel für Bodenbeläge, ein Einzelhandel mit Gartengeräten sowie ein Unternehmen der Baubranche (Herstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern).

Auf Grund der überwiegend gewerblichen Umgebungsnutzungen ist der Planstandort als nicht integriert einzustufen (vgl. Kap. 3.1).

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt⁹ handelt es bei dem Planstandort um den Sonderstandort Globus II, wobei dieser zusätzlich den östlich gelegenen Baumarktleerstand mit umfasst. Es handelt sich um einen Sonderstandort im Sinne eines Einzelstandorts mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt¹⁰. Der Standort weist weiterhin kein sich ergänzendes und konkurrierendes Warenangebot mehrerer Einzel-

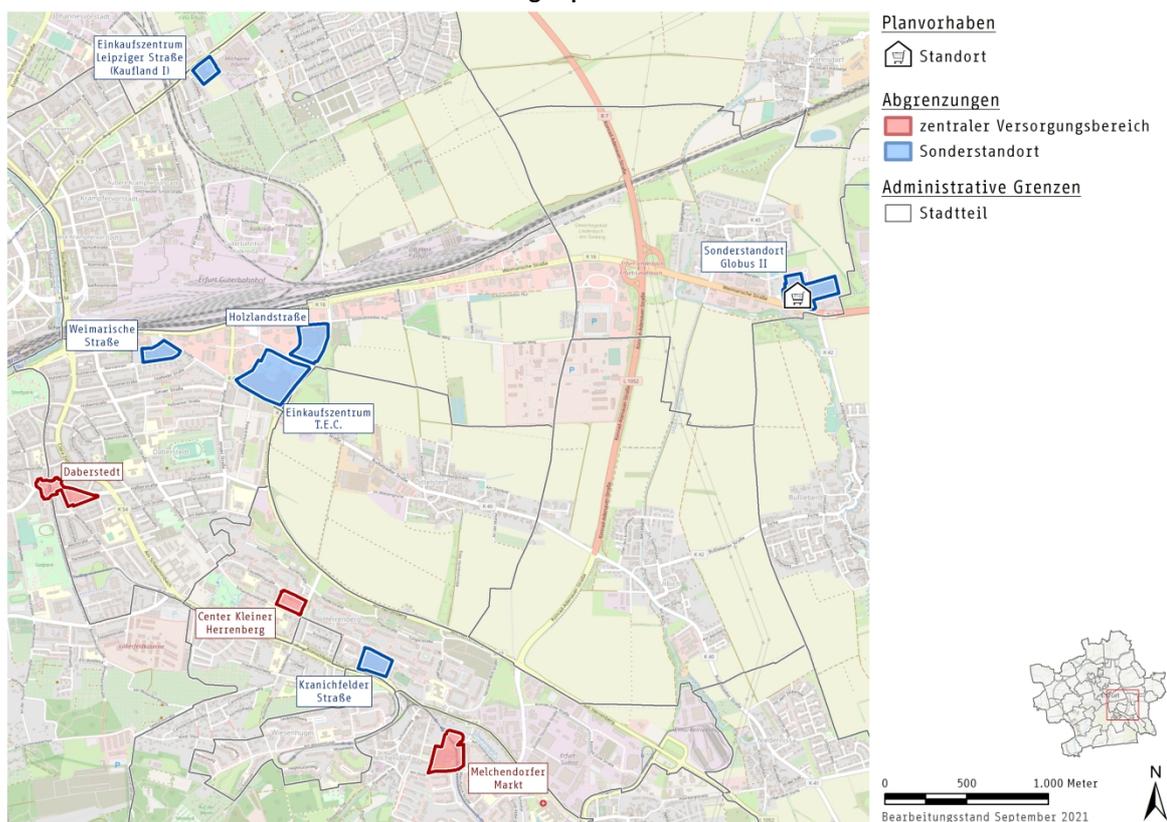
⁹ Vgl. Junker & Kruse: Landeshauptstadt Erfurt - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017, November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, S. 113.

¹⁰ Vgl. - auch im Folgenden - Junker & Kruse, a.a.O., S. 106f.

handelsbetriebe auf - wengleich dem SB-Warenhaus einige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zur Ergänzung angegliedert sind - und besitzt auf Grund seiner dezentralen, autokundenorientierten Lage keine Nahversorgungsfunktion, wengleich auf Grund seiner Angebotsstruktur eine Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet von Erfurt.

Die dem Planstandort nächstgelegenen Zentren sind die Nahversorgungszentren Center Kleiner Herrenberg, Daberstedt/ Häßlerstraße und Melchendorfer Markt¹¹, die sich westlich des Vorhabenstandorts in einer Entfernung von je rd. 5,5 Kilometer (Straßendistanz) befinden. Im näheren Umfeld des Planstandorts befinden sich zudem die Sonderstandorte T.E.C., Weimarische Straße und Holzlandstraße (je rd. vier Kilometer Straßendistanz) sowie Kranichfelder Straße/ Kaufland II und Leipziger Straße/ Kaufland I (je rd. sechs Kilometer Straßendistanz).

Karte 2: Sonderstandort Erfurter Straße, Globus I (Planstandort), benachbarte Zentren und benachbarter Sonderstandort Thüringenpark



Quelle: Junker & Kruse: Landeshauptstadt Erfurt - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Februar 2017, S. 35ff; eigene Darstellung; Quelle Kartengrundlage: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA.

¹¹ Vgl. Junker & Kruse, a.a.O., S. 74ff.



3.3 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens

Für die Überprüfung eines Vorhabens ist dieses in seiner Gesamtheit zu untersuchen¹²: Es reicht nicht aus, allein auf eine Erweiterung abzustellen (wobei das Vorhaben insgesamt im vorliegenden Fall nicht erweitert werden soll). Allerdings ist bei der Beurteilung der Auswirkungen zu beachten, dass nur Erweiterungen zu zusätzlichen Umsätzen führen: Für den Bestand haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden¹³.

Das Vorhaben, das SB-Warenhaus inkl. vorgelagerter Shops¹⁴, soll zukünftig 7.633 m² anstatt 7.308 m² Verkaufsfläche umfassen; mithin ist eine Erweiterung um rd. 325 m² bzw. rd. 4% beabsichtigt (vgl. Kap. 1). Dabei soll diese Erweiterung ausschließlich dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke) zugute kommen.

Für die Ermittlung von Umverteilungswirkungen als auch für die sortimentsweisen Festsetzungen im B-Plan ist es - wie bereits in Kap. 2.1 dargelegt - erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren und zu untersuchen. In Tab. 1 ist dieses Sortimentskonzept mit Verkaufsflächenobergrenzen (Spalte "max. VKF") dargelegt, zudem sind darin die vom Büro Dr. Acocella gemeinsam mit der Fa. Globus erhobenen sortimentsweisen Verkaufsflächen im Bestand aufgeführt.

Das Sortimentskonzept verfolgt dabei in mehrerlei Hinsicht einen Flexibilisierungsansatz:

- Auch wenn nur im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel eine Erweiterung beabsichtigt ist, wird in den sonstigen Sortimenten auf die jeweilige Bestandsverkaufsfläche ein Aufschlag von 20% vorgenommen. Dadurch werden kleinere, z.B. saisonal bedingte Anpassungen in der Sortimentsstruktur ermöglicht, ohne dass eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich wäre. Für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wurde ein Flexibilisierungsaufschlag von nur 10% veranschlagt, da in diesem Sortiment eine Erweiterung beabsichtigt ist (s.o.).

¹² Vgl. z.B. BVerwG: Urteil vom 24.11.05, Az. 4 C 10/ 04, Rn 32 und BVerwG: Beschluss vom 29.11.05, Az. 4 B 72/ 05, Rn 6.

¹³ Vgl. auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

¹⁴ Bei diesen Shops handelt es sich um eine Apotheke mit 80 m² Verkaufsfläche, einen Blumenladen mit 60 m² Verkaufsfläche, einen Handyshop mit 30 m² Verkaufsfläche, einen Optiker mit 36 m² Verkaufsfläche und einen Schmuckshop mit 44 m² Verkaufsfläche.



- Zudem werden einige wenige Sortimente, die zum Zeitpunkt der Bestandserhebung saisonal bedingt nicht angeboten wurden, berücksichtigt. Dabei handelt es sich um die Sortimente Bastel- und Künstlerartikel, Campingartikel, Fahrräder und technisches Zubehör sowie Musikinstrumente und Zubehör.
- Die Summe der max. Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen nahversorgungsrelevanten Sortimente ist größer als die maximale Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente. Dies gilt entsprechend auch für die Summe der einzelnen (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente und die maximale Gesamtverkaufsfläche der (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente sowie für die Summe der Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungs- und der (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente und die maximale Gesamtverkaufsfläche des Globus-SB-Warenhauses.

In der Folge sind in Tab. 1 Verkaufsfächenzuwächse gegenüber dem Bestand auf Grund des Flexibilisierungszuschlags bei den nahversorgungsrelevanten und (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten - mit Ausnahme von Drogeriewaren, Getränke und Nahrungs-/ Genussmittel in einer Größenordnung von weniger als 100 m² unterstellt¹⁵; diese Zuwächse lassen vor dem Hintergrund der Angebotsstruktur in Erfurt insgesamt sowie auch im Untersuchungs-/ Kernwirkungsgebiet (vgl. Kap. 4) keine wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand in den einzelnen Zentren der Stadt Erfurt oder in den Kommunen im Einzugs-/ Kernwirkungsbereich erwarten¹⁶. Näher zu betrachten sind demzufolge vor diesem Hintergrund lediglich

- die Sortimente Getränke und Nahrungs-/ Genussmittel - zusammengefasst in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke -, die auf Grund der beabsichtigten Erweiterung und des Flexibilisierungsaufschlags gegenüber der Be-

¹⁵ Bei der Betrachtung von Sortimentsgruppen sind im Übrigen keine signifikant größeren Verkaufsfächenzuwächse zu verzeichnen: Der größte Verkaufsfächenzuwachs liegt mit 93 m² in der Sortimentsgruppe Bekleidung und Zubehör (d.h. inkl. Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle) vor.

¹⁶ Diesbezüglich ist auch zu beachten, dass - ohne Berücksichtigung der Sortimente Drogerie, Getränke und Nahrungs-/ Genussmittel die durch den Flexibilisierungsansatz möglichen max. Verkaufsfächen zu rechnerischen Mehrumsätzen von max. 0,5 Mio. € je Sortiment (Sortiment Bekleidung) führen; in nahezu allen anderen vorhabenrelevanten Sortimenten beträgt der rechnerische Mehrumsatz bis zu rd. 0,25 Mio. € (lediglich im Sortiment Haushaltswaren liegt der rechnerische Mehrumsatz noch bei rd. 0,4 Mio. €). Auf Grund dieser geringen absoluten rechnerischen Mehrumsätze sind keine absoluten Umsatzumverteilungen gegen einzelne Standorte oberhalb der vom OVG Nordrhein-Westfalen festgelegten Nachweisbarkeitsgrenze von gerundet 0,1 Mio. € bzw. nicht gerundet demzufolge 149.999,- € (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/081 vom 30.09.2009] zu erwarten.



standverkaufsfläche eine um 742m² höhere maximale Verkaufsflächenobergrenze aufweisen würden, und

- die Sortimente Drogeriewaren sowie Parfümerie- und Kosmetikartikel - zusammengefasst in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie -, die auf Grund des Flexibilisierungsaufschlags gegenüber der Bestandsverkaufsfläche eine um 126 m² höhere maximale Verkaufsflächenobergrenze aufweisen würden.

Die angesetzte maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt von 5.400 m² basiert auf der Bestandsverkaufsfläche von 4.581 m² zzgl. der beabsichtigten Erweiterung von rd. 325 m², in der Summe 4.903 m², zzgl. einem Flexibilisierungsaufschlag von rd. 10%.

Die angesetzte maximale Verkaufsfläche für (sonstige) zentrenrelevante Sortimente insgesamt von 2.700 m² basiert auf der Bestandsverkaufsfläche von 2.436 m² zzgl. einem Flexibilisierungsaufschlag von rd. 10%.

Hinsichtlich der Verträglichkeitsprüfung in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie werden - wie in Kap. 2.1 bereits dargestellt - die folgenden beiden Varianten zugrunde gelegt:

1. Gleichsam als ob es sich um eine Neuansiedlung handeln würde, werden die maximalen Verkaufsflächen der Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Drogerie/ Parfümerie betrachtet. Demzufolge werden für die Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel 4.585 m² und für die Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie 758 m² angesetzt.
2. Nur die über den Bestand hinausgehenden Flächen in den relevanten Sortimenten werden als Vorhaben behandelt.

Bei der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke wird von 4.585 m² maximaler Verkaufsflächenobergrenze der Bestand in Höhe von 3.843 m² Verkaufsfläche in Abzug gebracht. Im Ergebnis wird in dieser Sortimentsgruppe eine (zusätzliche) Verkaufsfläche von 742 m² angesetzt.

In der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie wird von 758 m² maximal Verkaufsfläche der Bestand in Höhe von 632 m² Verkaufsfläche in Abzug gebracht. Im Ergebnis wird in dieser Sortimentsgruppe eine (zusätzliche) Verkaufsfläche von 126 m² angesetzt.



Tab. 1: Bestand nach Sortimenten und Vorschlag für im B-Plan festzusetzende sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen - Angaben in m² Verkaufsfläche

Sortimente	Bestand ¹⁾	max. Verkaufsfläche ²⁾	Differenz
Apothekerwaren	80	96	16
Schnittblumen	60	72	12
Drogeriewaren	562	674	112
Getränke	882	1.150	268
Nahrungs-/ Genussmittel	2.961	3.435	474
Zeitungen/ Zeitschriften	36	43	7
nahversorgungsrelevante Sortimente⁴⁾	4.581	5.400	819
Augenoptik	45	54	9
Bastel- und Künstlerartikel	20	24	4
Bekleidung	444	533	89
Bücher	71	85	14
Campingartikel ³⁾	35	42	7
Computer und Zubehör	24	29	5
Elektrokleingeräte	176	211	35
Elektronik und Multimedia	68	82	14
Fahrräder und technisches Zubehör ³⁾	30	36	6
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	24	29	5
Glas/ Porzellan/ Keramik	137	164	27
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle	20	24	4
Haushaltswaren	325	390	65
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	144	173	29
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	60	72	12
Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	26	31	5
Musikinstrumente und Zubehör ³⁾	10	12	2
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	216	259	43
Parfümerie- und Kosmetikartikel	70	84	14
Schuhe	170	204	34
Spielwaren	203	244	41
Sportartikel/ -kleingeräte	50	60	10
Sportbekleidung	80	96	16
Sportschuhe	39	47	8
Uhren/ Schmuck	44	53	9
(sonstige) zentrenrelevante Sortimente⁵⁾	2.436	2.700	244
Kfz-, Carvan- und Motorradzubehör, -bekleidung	17	---	
Zoolog. Art., Futter/ Hygieneart. für Heim-/ Kleintiere, leb. Tiere	174	---	
nicht zentrenrelevante Sortimente⁶⁾	191	(300)	(109)
Aktionsfläche	100	100	0
insgesamt⁷⁾	7.308	7.633	325

¹⁾ Erhebungs-/ Bestandsdaten Dr. Acocella in Abstimmung mit Hr. Stöckel/ Fa. Globus; die dem SB-Warenhaus vorgelagerten Shops sind in diesen Verkaufsflächendaten enthalten.

²⁾ Erhebungs-/ Bestandsdaten inkl. Flexibilisierungsaufschlag und Erweiterung.

³⁾ Zum Zeitpunkt der Erhebung saisonal bedingt nicht angeboten; weder in Teilsumme noch in Gesamtsumme enthalten. Verkaufsfläche in Abstimmung mit Hr. Stöckel/ Fa. Globus.

⁴⁾ Da für die nahversorgungsrelevanten Angebote eine Obergrenze von 5.400 m² Verkaufsfläche vorgeschlagen wird, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden.

⁵⁾ Da für die (sonstigen) zentrenrelevanten Angebote eine Obergrenze von 2.700 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden soll, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden.

⁶⁾ Im B-Plan eher nicht mit Obergrenze festzusetzen, da nicht zentrenrelevantes Sortiment.

⁷⁾ Da eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.633 m² festgesetzt werden soll, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen sowie die maximalen Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Sortimente und (sonstiger) zentrenrelevanter Sortimente zugleich realisiert werden.

Quelle: Erhebungsdaten Dr. Acocella (mit Hr. Stöckel/ Fa. Globus abgestimmt); mit Hr. Stöckel/ Fa. Globus abgestimmte max. Verkaufsflächenobergrenzen



Für die o.g. Verkaufsflächen wird weiterhin eine Flächenleistung von rd. 6.120 € je m² Verkaufsfläche - entsprechend der durchschnittlichen Flächenleistung von Globus-SB-Warenhäusern im Jahr 2019¹⁷ - angesetzt. Die Verwendung dieses im Vergleich zu anderen SB-Warenhäusern hohen Werts¹⁸ bzw. zur durchschnittlichen Produktivität von SB-Warenhäusern im Jahr 2019 von rd. 3.764 € je m² Verkaufsfläche¹⁹ entspricht einem worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2)²⁰.

Der Vorhabenumsatz beträgt demzufolge in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rd. 4,5 Mio. € (Mehrumsatz) bzw. rd. 28,1 Mio. € (max. Gesamtumsatz) und in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie rd. 0,8 Mio. € (Mehrumsatz) bzw. rd. 4,6 Mio. € (max. Gesamtumsatz); der Umsatz in beiden Sortimentsgruppen insgesamt beläuft sich auf rd. 5,3 Mio. € (Mehrumsatz) bzw. rd. 32,7 Mio. € (max. Gesamtumsatz).

3.4 Weitere Einzelhandelsbetriebe im Planungsgebiet

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich neben dem in Kap. 3.3 dargestellten SB-Warenhaus inkl. vorgelagerter Shops folgende weitere Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne, d.h. ohne den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen, jedoch inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk (vgl. Karte 1; die Erhebung der nachstehenden Verkaufsflächen erfolgte auf Basis einer Befragung im August 2021):

- Unmittelbar nordöstlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Linderbacher Straße befindet sich ein Zoofachmarkt ("ZOO Co. Erfurt") mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Das Angebot erstreckt sich vollständig auf das nach der Erfurter Sortimentsliste nicht zentrenrelevante Sortiment Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere.

¹⁷ Vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2020/21), S. 28 u. 30f..

¹⁸ Z.B. lag die durchschnittliche Flächenleistung im Jahr 2019 von Kaufland-Märkten bei rd. 4.930 € je m² Verkaufsfläche und von real-Märkten bei rd. 4.170 € je m² Verkaufsfläche; vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2020/21), S. 27 u. 30f.

¹⁹ Vgl. www.handelsdaten.de.

²⁰ An dieser Stelle sei angemerkt, dass die Flächenproduktivitäten der SB-Warenhäuser von 2020 bewusst nicht herangezogen werden, da diese in hohem Maße von den Maßnahmen im Zuge der Coronapandemie - Schließung weiter Teile des Einzelhandels bei Öffnung des Lebensmitteleinzelhandels, also auch der SB-Warenhäuser, und der Drogeriemärkte - beeinflusst wurden.



- Unmittelbar nordwestlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Am Weiherweg befindet sich ein Betrieb für Gartengeräte ("SCHNELLE - Schnelle & Co. EBI GmbH) mit einer Verkaufsfläche von 300 m². Von dieser entfallen 260 m² auf das nach der Erfurter Sortimentsliste nicht zentrenrelevante (Kern-)Sortiment Gartenartikel/ -geräte. Weiterhin wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 30 m² das - nach der Erfurter Sortimentsliste ebenfalls nicht zentrenrelevante - Sortiment Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung angeboten, wobei auf dieser Fläche auch Motorroller zum Verkauf stehen, die nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zuzuordnen sind. Auf den restlichen 10 m² Verkaufsfläche werden die nach der Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevanten - Sortimente Bekleidung und Schuhe angeboten (wobei es sich teilweise um Arbeitsbekleidung/ -schuhe handelt).
- Des Weiteren existiert südwestlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße eine Tankstelle. Bei dieser handelt es sich zwar nicht um Einzelhandel im engeren Sinne, allerdings weist diese einen Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von rd. 80 m² auf. Auf dieser Fläche werden die - nach der Erfurter nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Getränke (insgesamt rd. 70 m²) und Zeitungen/ Zeitschriften (insgesamt rd. 5 m²) sowie das - nach der Erfurter Sortimentsliste nicht zentrenrelevante - Sortiment Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung (rd. 5 m²) angeboten.

4. IST-SITUATION IM KERNWIRKUNGSBEREICH/ UNTERSUCHUNGS- GEBIET IN DEN SORTIMENTEN NAHRUNGS-/ GENUSSMITTEL UND DROGERIE/ PARFÜMERIE

Für die Beurteilung des in Kap. 3 dargestellten Planvorhabens ist die Ist-Situation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke²¹ und Drogerie/ Parfümerie innerhalb des Kernwirkungsbereichs von Bedeutung. Dem Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet werden - auf Grund der vergleichsweise geringen Reichweite der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke, in der die Erweiterung stattfinden soll - diejenigen Stadtteile

²¹ Da in der Erfurter Sortimentsliste das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ausdrücklich Back- und Fleischwaren mit beinhaltet und im Planvorhaben - wenn auch innerhalb der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses - Back- und Fleischwaren angeboten werden, sind innerhalb der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit entsprechendem Angebot enthalten.



der Stadt Erfurt sowie die außerhalb der Stadt Erfurt gelegenen Teilbereiche von Kommunen, die sich innerhalb einer 10-Minuten-Distanz (Pkw-Fahrzeit) zum Planstandort befinden, zugeordnet. Dem Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet gehören somit

- die Stadtteile Linderbach (Planstandort), Azmannsdorf, Büßleben, Daberstedt, Dittelstedt, Herrenberg, Hochstedt, Hohenwinden, Kerspleben, Krämpfervorstadt, Melchendorf, Niedernissa, Töttleben, Urbich, Vieselbach, Wiesenhügel und Windischholzhausen der Landeshauptstadt Erfurt sowie
- die Ortsteile Bechstedtstraß, Mönchenholzhausen (mit Eichelborn, Hayn, Oberrnissa und Sohnstedt) und Utzberg der Landgemeinde Grammetal

an.

Für Standorte mit Angebot in den Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und/ oder Drogerie/ Parfümerie außerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets gilt, dass rechnerische relative Umsatzumverteilungen gegen diese nicht über denen des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets liegen.

Das vorhabenrelevante Angebot, d.h. das Angebot in den Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Drogerie/ Parfümerie, innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets wurde durch das Büro Dr. Acocella mittels einer flächendeckenden Begehung/ Befahrung im April/ Mai 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte sortiments-scharf, d.h. dass nicht die gesamte Verkaufsfläche dem jeweiligen Kernsortiment eines Betriebes zugeordnet wurde, sondern es wurden Rand- und Ergänzungssortimente differenziert erfasst.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten wurden die erzielten Umsätze auf der Grundlage verfügbarer sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit und der Vor-Ort-Erkenntnisse errechnet.

Die Nachfrage im Untersuchungsgebiet wurde aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Diese beruht insbesondere auf der Einwohnerzahl und den Ausgaben im Einzelhandel. Dabei werden kommunale Unterschiede durch entsprechende Kennziffern berücksichtigt.



Insgesamt sind im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet

- in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rd. 29.175 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von rd. 195,4 Mio. € sowie
- in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie rd. 4.525 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von rd. 21,5 Mio. €

zu verzeichnen. Bei einer Kaufkraft von rd. 181,0 Mio. € in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und von rd. 19,5 Mio. € in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie liegen Bindungsquoten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) von

- rd. 108% in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke bzw.
- rd. 110% in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie

vor. Dies bedeutet, dass in beiden Sortimentsgruppen per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss von außerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets besteht.

In Tab. 2 und Tab. 3 ist die Angebotssituation (Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft, Bindungsquote) in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Drogerie/ Parfümerie in den Erfurter Stadtteilen dargestellt, die innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets liegen. In den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal, die dem Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet angehören, konnte in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen kein Angebot festgestellt werden.

Das größte Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke befindet sich mit rd. 8.150 m² Verkaufsfläche im Stadtteil Daberstedt, in dem u.a. ein großer Supermarkt, vier Supermärkte und ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt sind. Weiterhin sind noch in den Stadtteilen Krämpfervorstadt (rd. 6.150 m² Verkaufsfläche, u.a. zwei Supermärkte und drei Lebensmitteldiscounter) und Herrenberg (rd. 5.075 m² Verkaufsfläche, u.a. ein großer Supermarkt, ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter) große Angebote in dieser Sortimentsgruppe zu verzeichnen.



Tab. 2: Ist-Situation in den Stadtteilen der Stadt Erfurt sowie in den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (in Mio. €) sowie Bindungsquote

Stadt-/ Ortsteil	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Linderbach	3.925	31,5	2,4	1.329%
Azmanssdorf	0	0,0	0,9	0%
Büßleben	75	0,5	3,2	17%
Daberstedt	8.150	50,4	34,4	147%
Dittelstedt	225	1,3	2,1	61%
Herrenberg	5.075	34,7	20,4	170%
Hochstedt	25	0,4	0,7	57%
Hohenwinden	150	0,9	4,8	18%
Kerspleben	575	3,5	4,5	79%
Krämpfervorstadt	6.150	39,8	42,9	93%
Melchendorf	2.750	17,8	27,1	66%
Niedernissa	50	1,3	4,4	29%
Töttleben	0	0,0	0,8	0%
Urbich	0	0,0	2,8	0%
Vieselbach	75	0,6	5,5	11%
Wiesenhügel	1.250	7,7	13,9	55%
Windischholzhausen	700	5,0	4,9	102%
Bechstedtstraß	0	0,0	0,7	0%
Mönchenholzhausen	0	0,0	1,9	0%
Eichelborn	0	0,0	0,4	0%
Hayn	0	0,0	0,3	0%
Obernissa	0	0,0	0,8	0%
Sohnstedt	0	0,0	0,5	0%
Utzberg	0	0,0	0,7	0%
Gesamt	29.175	195,4	181,0	108%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung April/ Mai 2021; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH; Thüringer Landesamt für Statistik; Landeshauptstadt Erfurt; Landgemeinde Grammetal; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der Stadtteil Linderbach mit dem Planstandort weist mit rd. 3.925 m² Verkaufsfläche ebenfalls ein großes Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke auf, was auf das dort ansässige SB-Warenhaus mit Erweiterungsabsichten zurückzuführen ist. Auf Grund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl des Stadtteils liegen eine sehr hohe Bindungsquote von mehr als 1.300% und damit per Saldo ein sehr hoher Kaufkraftzufluss vor. Bindungsquoten von signifikant mehr



als 100% werden - auf Grund des o.g. großen Angebots - zudem in den Stadtteilen Daberstedt und Herrenberg erreicht. Eine rechnerische Vollversorgung der jeweiligen Stadtteilbevölkerung ist bei Bindungsquoten von jeweils etwa 100% in den Stadtteilen Windischholzhausen (auf Grund einer vergleichsweise geringen Einwohnerzahl) und Krämpfervorstadt (auf Grund des o.g. großen Angebots bei gleichzeitig großer Einwohnerzahl) festzustellen.

Das größte Angebot in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie befindet sich mit rd. 1375 m² Verkaufsfläche im Stadtteil Daberstedt. Dieses wird insbesondere durch einen Drogeriemarkt sowie durch einen großen Supermarkt angeboten. Weiterhin ist noch in Stadtteil Herrenberg, in dem sich ebenfalls ein Drogeriemarkt und ein großer Supermarkt befinden, mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche ein sehr großes Angebot in dieser Sortimentsgruppe festzustellen. Vergleichsweise große sortimentsgruppenbezogene Verkaufsflächen verzeichnen zudem die Stadtteile Krämpfervorstadt, Melchendorf und Linderbach. Das diesbezügliche Angebot wird dort durch einen großen Supermarkt (Krämpfervorstadt), einen Drogeriemarkt (Melchendorf) bzw. durch ein SB-Warenhaus (Linderbach) geprägt.

Die mit Abstand höchste Bindungsquote wird mit knapp 1.100% wiederum im Stadtteil Linderbach - bedingt durch die geringe Einwohnerzahl des Stadtteils - erreicht. Signifikante Kaufkraftzuflüsse sind zudem bei Bindungsquoten von je etwa 200% in den Stadtteilen Herrenberg und Daberstedt zu verzeichnen. Der Stadtteil Melchendorf weist in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie bei einer Bindungsquote von etwas mehr als 100% eine rechnerische Versorgung der eigenen Bevölkerung auf.



Tab. 3: Ist-Situation in den Stadtteilen der Stadt Erfurt sowie in den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (in Mio. €) sowie Bindungsquote

Stadt-/ Ortsteil	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Linderbach	550	2,8	0,3	1.099%
Azmanssdorf	0	0,0	0,1	0%
Büßleben	0	0,0	0,3	0%
Daberstedt	1.375	7,2	3,7	194%
Dittelstedt	0	0,0	0,2	0%
Herrenberg	1.000	4,8	2,2	220%
Hochstedt	0	0,0	0,1	0%
Hohenwinden	10	0,0	0,5	7%
Kerspleben	50	0,1	0,5	31%
Krämpfervorstadt	700	2,6	4,6	56%
Melchendorf	625	3,1	2,9	107%
Niedernissa	0	0,0	0,5	0%
Töttleben	0	0,0	0,1	0%
Urbich	0	0,0	0,3	0%
Vieselbach	25	0,1	0,6	9%
Wiesenhügel	125	0,4	1,5	29%
Windischholzhausen	70	0,3	0,5	56%
Bechstedtstraß	0	0,0	0,1	0%
Mönchenholzhausen	0	0,0	0,2	0%
Eichelborn	0	0,0	0,0	0%
Hayn	0	0,0	0,0	0%
Obernissa	0	0,0	0,1	0%
Sohnstedt	0	0,0	0,1	0%
Utzberg	0	0,0	0,1	0%
Gesamt	4.525	21,5	19,5	110%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung April/ Mai 2021; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH; Thüringer Landesamt für Statistik; Landeshauptstadt Erfurt; Landgemeinde Grammetal; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Tab. 4 und Tab. 5 ist das Angebot in den Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Drogerie/ Parfümerie nach Standorttypen dargestellt.

In der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke befinden sich annähernd 20% der festgestellten Verkaufsfläche innerhalb eines der drei zentralen Versorgungsbereiche, die sich im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet befinden.



den (ZVB Daberstedt, ZVB Kleiner Herrenberg und ZVB Melchendorfer Markt). Jeweils etwa 40% der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche ist an sonstigen integrierten Standorten (mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung) bzw. an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Damit befindet sich ein beträchtlicher Teil der Verkaufsfläche dieser nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe an Standorten ohne unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung.

- In den Stadtteilen Herrenberg und Melchendorf sind je etwas mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke innerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs lokalisiert.

Im Stadtteil Melchendorf befinden sich damit nahezu drei Viertel dieses Angebots innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, wobei dieses durch einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter geprägt wird. Weiterhin ist an einem sonstigen integrierten Standort ein weiterer Lebensmitteldiscounter ansässig.

Im Stadtteil Herrenberg beträgt der sortimentsgruppenbezogene Verkaufsflächenanteil des zentralen Versorgungsbereichs knapp über 40%; er wird ebenfalls durch einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter geprägt. Der Großteil des Angebots in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie entfällt jedoch auf einen sonstigen integrierten Standort (SSO Kaufland II), an dem ein großer Supermarkt angesiedelt ist.

- Im Stadtteil Daberstedt, in dem sich ebenfalls ein zentraler Versorgungsbereich befindet, ist nur ein geringer Teil der Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke - rd. 15% - in diesem Zentrum angesiedelt. Der Großteil der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche - annähernd 60% - befindet sich an nicht integrierten Standorten und hier insbesondere am Sonderstandort T.E.C. (v.a. großer Supermarkt und Lebensmitteldiscounter). Zudem sind an sonstigen integrierten Standorten u.a. drei Supermärkte zu verzeichnen, sodass der Anteil dieses Standorttyps im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke gut ein Viertel der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke ausmacht.
- Im Stadtteil Krämpfervorstadt ist etwas mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke an sonstigen integrierten Standorten ansässig. Geprägt wird dieses Angebot durch einen Supermarkt und drei Lebensmitteldiscounter. Knapp die Hälfte des sortimentsgruppenbezogenen Angebots befindet sich an nicht integrierten Standorten, was insbe-



sondere auf einen großen Supermarkt am Sonderstandort SSO Kaufland I zurückzuführen ist.

- Im Stadtteil Linderbach befindet sich das vergleichsweise große Angebot vollständig an nicht integrierten Standorten und nahezu ausschließlich am Vorhaben- und Sonderstandort SSO Globus II.

Tab. 4: Verteilung der Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke (auf 25 m² gerundet) in den Stadtteilen der Stadt Erfurt sowie in den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets nach Standorttypen

Stadt-/ Ortsteil	zentrale Versorgungsbe- reiche	sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte	Gesamt
Linderbach	0	0	3.925	3.925
Azmannsdorf	0	0	0	0
Büßleben	0	0	75	75
Daberstedt	1.250	2.150	4.750	8.150
Dittelstedt	0	100	100	225
Herrenberg	2.100	2.975	0	5.075
Hochstedt	0	25	0	25
Hohenwinden	0	0	150	150
Kerspleben	0	57	0	575
Krämpfervorstadt	0	3.175	2.950	6.150
Melchendorf	2.050	700	0	2.750
Niedernissa	0	50	0	50
Töttleben	0	0	0	0
Urbich	0	0	0	0
Vieselbach	0	75	0	75
Wiesenhügel	0	1.250	0	1.250
Windischholzhausen	0	600	100	700
Bechstedtstraß	0	0	0	0
Mönchenholzhausen	0	0	0	0
Eichelborn	0	0	0	0
Hayn	0	0	0	0
Obernissa	0	0	0	0
Sohnstedt	0	0	0	0
Utzberg	0	0	0	0
Gesamt	5.375	11.700	12.075	29.175

durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung April/ Mai 2021; eigene Berechnungen



In der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie befinden sich annähernd 30% der festgestellten Verkaufsfläche innerhalb eines der drei zentralen Versorgungsbereiche des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets. Etwas mehr als 20% der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche ist an sonstigen integrierten Standorten (mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung) angesiedelt. Demzufolge befindet sich nahezu die Hälfte der Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie an nicht integrierten Standorten, obwohl diese ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (Drogerie) und ein zentrenrelevantes Sortiment (Parfümerie) umfasst.

- In den Stadtteilen Herrenberg und Melchendorf sind je mehr als 500 m² Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie innerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs lokalisiert.

Im Stadtteil Melchendorf befinden sich rd. 90% dieses Angebots innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, wobei dieses durch das Kernsortiment eines Drogeriemarkts sowie das entsprechende Randsortiment je eines Supermarkts und eines Lebensmitteldiscounters geprägt wird.

Im Stadtteil Herrenberg sind rd. zwei Drittel der sortimentsgruppenbezogenen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt; er wird ebenfalls durch das Kernsortiment eines Drogeriemarkts sowie das entsprechende Randsortiment je eines Supermarkts und eines Lebensmitteldiscounters geprägt. Ein Drittel des Angebots in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie befindet sich an einem sonstigen integrierten Standort (SSO Kaufland II), an dem ein großer Supermarkt angesiedelt ist.

- Im Stadtteil Daberstedt, in dem sich ebenfalls ein zentraler Versorgungsbereich befindet, ist nur ein geringer Teil der Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie - rd. 6% - innerhalb dieses Zentrums zu verzeichnen; dabei handelt es sich im Wesentlichen um das entsprechende Angebot eines Supermarkts. Der Verkaufsflächenanteil sonstiger integrierten Standorten beträgt etwas mehr als 10%, wobei es sich wiederum um das entsprechende Randsortiment von drei an diesem Standorttyp ansässigen Supermärkten handelt. Der Großteil der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche - mehr als 80% - befindet sich an nicht integrierten Standorten und hier insbesondere am Sonderstandort T.E.C. (v.a. Drogeriemarkt sowie großer Supermarkt und Lebensmitteldiscounter).



Tab. 5: Verteilung der Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie (auf 25 m² gerundet) in den Stadtteilen der Stadt Erfurt sowie in den Ortsteilen der Landgemeinde Grammetal innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets nach Standorttypen

Stadt-/ Ortsteil	zentrale Versorgungsbereiche	sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte	Gesamt
Linderbach	0	0	550	550
Azmannsdorf	0	0	0	0
Büßleben	0	0	0	0
Daberstedt	75	150	1.150	1.375
Dittelstedt	0	0	0	0
Herrenberg	675	325	0	1.000
Hochstedt	0	0	0	0
Hohenwinden	0	0	10	0
Kerspleben	0	50	0	50
Krämpfervorstadt	0	225	475	700
Melchendorf	550	75	0	625
Niedernissa	0	0	0	0
Töttleben	0	0	0	0
Urbich	0	0	0	0
Vieselbach	0	25	0	25
Wiesenhügel	0	125	0	125
Windischholzhausen	0	75	0	75
Bechstedtstraß	0	0	0	0
Mönchenholzhausen	0	0	0	0
Eichelborn	0	0	0	0
Hayn	0	0	0	0
Obernissa	0	0	0	0
Sohnstedt	0	0	0	0
Utzberg	0	0	0	0
Gesamt	1.300	1,025	2.200	4.525

durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung April/ Mai 2021; eigene Berechnungen

- Im Stadtteil Krämpfervorstadt sind mehr als 30% der Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie an sonstigen integrierten Standorten ansässig. Das entsprechende Angebot wird durch einen Supermarkt und drei Lebensmitteldiscounter vorgehalten. Der Großteil des sortimentsgruppenbezogenen Angebots - knapp 70% - befindet sich an nicht integrierten Standorten, was insbeson-



dere auf das Randsortiment eines großen Supermarkts am Sonderstandort SSO Kaufland I zurückzuführen ist.

- Im Stadtteil Linderbach befindet sich das vergleichsweise große Angebot vollständig am nicht integrierten Vorhaben- und Sonderstandort SSO Globus II.

5. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS IM HINBLICK AUF ZU ERWARTENDE UMSATZUMVERTEILUNGEN

Wesentlicher Untersuchungsbaustein der vorliegenden Stellungnahme ist die Ermittlung der potenziellen Auswirkungen des in Kap. 3 beschriebenen Planvorhabens in Bezug auf den Bestand innerhalb des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets. Hierzu wird der Mehrumsatz des Planvorhabens in den Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Drogerie/ Parfümerie dem Bestandsumsatz im Untersuchungsgebiet gegenübergestellt. Beim Bestandsumsatz wird der Umsatz des Globus-SB-Warenhauses mit Erweiterungsabsichten nicht berücksichtigt: Es wird - auch im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes - unterstellt, dass die Flächenproduktivität durch die geplante Erweiterung bzw. durch die Vergrößerung der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche auf Grund des angesetzten Flexibilisierungszuschlags sich nicht verringert.

Der Umsatz im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet beträgt ohne das Globus-SB-Warenhaus in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rd. 164,3 Mio. € (bei rd. 25.325 m² Verkaufsfläche) und in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie rd. 18,7 Mio. € (bei rd. 3.975 m² Verkaufsfläche).

Der potenzielle Mehrumsatz auf Grund des angesetzten Flexibilisierungszuschlags und der in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel beabsichtigten Erweiterung liegt - wie in Kap. 3.3 dargestellt - in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke bei rd. 4,5 Mio. € (bei 742 m² zusätzlicher Verkaufsfläche) und in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie bei rd. 0,8 Mio. € (bei rd. 126 m² zusätzlicher Verkaufsfläche).



Die Relation von Vorhabenverkaufsfläche zu Bestandsverkaufsfläche (ohne Globus-SB-Warenhaus) beträgt in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rd. 2,9% und in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie rd. 3,2%.

Die Relation von Vorhabenumsatz zu Bestandsumsatz (relative Umsatzumverteilung, wiederum ohne Globus-SB-Warenhaus) beträgt in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rd. 2,8% und in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie rd. 4,1%.

Auf Grund der geringen absoluten Umsatzumverteilungen des Planvorhabens (Erweiterung der Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Flexibilisierungszuschlag) sind weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen die im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet gelegenen zentralen Versorgungsbereiche ²²noch Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung in diesem Bereich/ Gebiet zu erwarten - auch bezogen auf einzelne Standorte/ Standortbereiche. Dies gilt - auf Grund der geringen absoluten Umsatzumverteilungen des Planvorhabens auch bei Berücksichtigung der unterschiedlichen räumlichen/ zeitlichen Entfernungen der einzelnen Standorte/ Standortbereiche zum Planstandort.

Dies gilt auch für ähnlich bzw. weiter entfernte Standorte/ Standortbereiche: Durch zusätzliche Standorte würden die sich relativen Umsatzumverteilungen je Standort weiter verringern.

6. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELESETZUNGEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTS DER LANDESHAUPTSTADT ERFURT

Vor der eigentlichen Beurteilung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt wird zunächst analysiert, ob die beabsichtigte Erweiterung des SB-Warenhauses der Fa. Globus als Sonderfall hinsichtlich der Regelannahmen des Konzepts betrachtet werden kann. Diesbezüglich ist anzumerken, dass das SB-Warenhaus der Fa. Globus kei-

²² An dieser Stelle sei angemerkt, dass sich die drei Zentren eher am Rand des Kernwirkungsbereichs/ Untersuchungsgebiets befinden, sodass die relativen Umsatzumverteilungen gegen diese tendenziell etwas geringer ausfallen als die ermittelten Durchschnittswerte.



ne Atypik aufweist. Es handelt um ein typisches SB-Warenhaus, vergleichbar beispielsweise dem in Erfurt-Mittelhausen angesiedelten SB-Warenhaus:

- Die Verkaufsfläche beträgt deutlich mehr als 5.000 m²,
- etwas mehr als die Hälfte dieser Verkaufsfläche entfällt auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke,
- das verkaufsflächenbezogen größte Ergänzungssortiment stellt das ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortiment Drogerie dar,
- etwa ein Drittel der Verkaufsfläche entfällt auf zentrenrelevante Sortimente (ohne Berücksichtigung nahversorgungsrelevanter Sortimente),
- das Globus-SB-Warenhaus mit Erweiterungsabsichten befindet sich - wie SB-Warenhäuser i.d.R. - an einem nicht integrierten Standort, der auf eine sehr gute Erreichbarkeit für den MIV ausgelegt ist²³,
- das SB-Warenhaus befindet sich an einem der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Sonderstandorte (Sonderstandort Weimarische Straße, Globus II)²⁴; im Konzept sind noch drei weitere Sonderstandorte, die durch einen großflächigen Verbrauchermarkt (großen Supermarkt) bzw. ein SB-Warenhaus geprägt sind (Sonderstandorte Erfurter Straße, Globus I, Kranichfelder Straße, Kaufland II und Leipziger Straße, EKZ, Kaufland I)..

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt enthält als Voraussetzung für die räumliche Steuerung des Einzelhandels übergeordnete Ziele²⁵. Nachstehend erfolgt eine Bewertung des Planvorhabens im Hinblick auf die einzelnen Ziele des Konzeptes:

- Hinsichtlich des Zieles "Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Erfurt" vermag das Vorhaben keinen signifikanten Beitrag zu leisten. Die Versorgungsfunktion als Oberzentrum kommt Erfurt vorrangig in den sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu, während die Grund-/ Nahversorgung wohnortnah, d.h. auf kommunaler Ebene bewerkstelligt werden

²³ Eine Ansiedlung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist beim Betriebstyp SB-Warenhaus auf Grund des großen Flächenbedarfs für Verkaufs- und Nebenflächen sowie Kundenparkplätzen problematisch, zumal seitens der Betreiber eine eingeschossige Bauweise präferiert wird. Bei mehrgeschossiger Bauweise und reduzierter Stellplatz kann die Realisierung eines SB-Warenhauses in einem Zentrum jedoch gelingen.

²⁴ Vgl. - auch im Folgenden - Junker & Kruse, a.a.O., S. 107.

²⁵ Vgl. - auch im Folgenden - Junker & Kruse, a.a.O., S. 71f.



sollte. Da letztlich jedoch die bestehenden Angebotsstrukturen abgesehen von der Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Getränke abgesehen vom Flexibilisierungsaufschlag unverändert bestehen bleiben und zudem im Rahmen eines Bebauungsplans festgesetzt werden sollen, steht das Vorhaben auch nicht in Widerspruch zu o.g. Ziel.

- Nach dem Ziel "Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Erfurt" sollen Sonderstandorte, d.h. auch der Planstandort, die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen funktional ergänzen und nicht durch Angebotsüberschneidungen in eine direkte Konkurrenz zu diesen treten. Mit dem seitens der Stadt Erfurt bereits in die Wege geleiteten Bebauungsplan soll die bestehende Sortimentsstruktur des am Sonderstandort bestehenden SB-Warenhauses weitgehend festgeschrieben werden, sodass auch perspektivisch keine wesentlichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und gegen die verbrauchernahe Versorgung von diesem ausgehen können/ werden. Hinsichtlich der beabsichtigten Erweiterung in den beiden nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auf Grund der festgestellten Relationen von Mehrumsatz zu Bestandumsatz in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke ebenfalls keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/ oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.
- O.g. Aussagen gelten auch hinsichtlich des Ziels "Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Erfurt", dem nach diesem Ziel oberste Priorität innerhalb der Erfurter Zentren- und Standortstruktur zukommt.
- Bezogen auf das Ziel "Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet" ist festzustellen, dass auf Grund der geringen rechnerisch möglichen Mehrumsätze und ermittelten Relationen von Mehr- zu Bestandumsatz durch die geringfügige Erweiterung in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel sowie des veranschlagten Flexibilisierungszuschlags in allen nahversorgungsrelevanten (und auch zentrenrelevanten) Sortimenten wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung sowie auch wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen die Grund-/ Nahversorgung in hohem Maße stützende zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Dies gilt auf Grund der beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen der - hinsichtlich möglicher Auswirkungen analysierten - sortimentsweisen Verkaufsflä-

chen in den nahversorgungsrelevanten (wie auch in den zentrenrelevanten) Sortimenten auch perspektivisch.

- O.g. Aspekte sind auch hinsichtlich des Zieles "Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur" zu berücksichtigen. Zudem wird dem Sonderstandort Globus II, an dem sich das Vorhaben befindet, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet von Erfurt attestiert²⁶.
- Das Vorhaben entspricht dem Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe", da durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sowohl sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen als auch Verkaufsflächenobergrenzen für nahversorgungsrelevante bzw. zentrenrelevante Sortimente festgesetzt werden, sodass die bestehenden Angebotsstrukturen weitgehend erhalten bleiben.
- Das Vorhaben steht
 - wegen der Analyseergebnisse, die keine Anzeichen für wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/ oder auf die verbrauchernahe Versorgung bieten, sowie
 - auf Grund der weitgehende planungsrechtlichen Festschreibung des Bestands mittels maximaler Verkaufsflächenobergrenzenauch im Einklang mit den Zielen "Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel", "Verhinderung konterkarierender Planungen" und "Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels".

Damit ist auch festzustellen, dass das Vorhaben dem Teil der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Sonderstandort Globus II entspricht, wonach Entwicklungen im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgen sollen²⁷.

Des weiteren wird in den Empfehlungen für den Sonderstandort Globus II auf die Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abge-

²⁶ Vgl. Junker & Kruse, a.a.O., S. 114.

²⁷ Vgl. Junker & Kruse, a.a.O., S. 114.



stellt. Hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesem Grundsatz wird Folgendes angemerkt:

- Die geplante, vergleichsweise Erweiterung in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel wie auch die rechnerischen Mehrverkaufsflächen/ -umsätze auf Grund des angesetzten Flexibilisierungszuschlags lassen - wie dargelegt - keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die verbrauchernahe Versorgung erwarten.
- Durch den beabsichtigten, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sollen und werden derartige wesentliche Auswirkungen auch perspektivisch ausgeschlossen.
- Für die einzelnen Sortimente bestehen derzeit keine Verkaufsflächenobergrenzen, sodass für diese - wenn auch nicht für alle Sortimente zugleich - anhaltend eine größere Verkaufsfläche möglich wäre; dies gilt im Übrigen auch für die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Getränke, für die konkrete Erweiterungsabsichten seitens des Vorhabenträgers formuliert wurden.
- Die seitens des Vorhabenträgers beabsichtigte vergleichsweise geringe Erweiterung der Verkaufsfläche um 325 m² bzw. um rd. 4% der derzeitigen Gesamtverkaufsfläche kann im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes betrachtet werden. Diesbezüglich ist auch zu berücksichtigen, dass - wie bereits dargestellt - wesentliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die verbrauchernahe Versorgung nicht zu erwarten sind und die dargelegten festzusetzenden, maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten derzeit realisiert werden könnten - bzw. auch noch größere sortimentsweise Verkaufsflächen aktuell planungsrechtlich möglich wären.

Vor diesem Hintergrund ist auch der Grundsatz 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch das Planvorhaben als erfüllt anzusehen.

7. ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN VON EINZELHANDEL IM GELTUNGSBEREICH DES KÜNFTIGEN BEBAUUNGSPLANGEBIETS

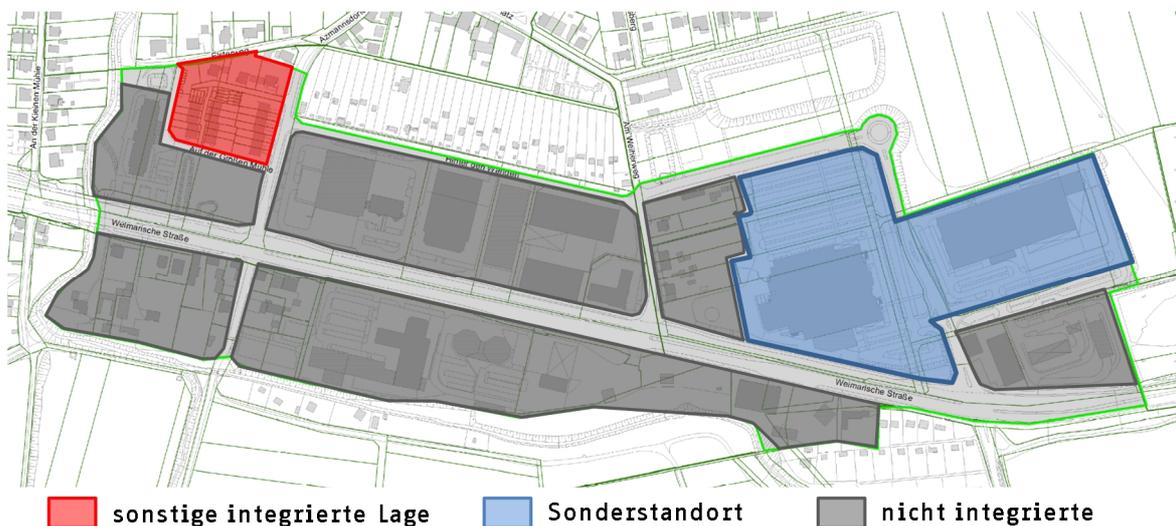
Auf Basis der Analyse der Standortkategorien (vgl. Kap. 3.1) und des Einzelhandelsbestands im Planungsgebiet (vgl. Kap. 3.3 und Kap. 3.4) wird im Folgenden städtebaulich begründet, Einzelhandel welcher Art - nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant sowie nicht zentrenrelevant - in welcher Dimensionierung - nicht großflächig,

großflächig - in diesem zukünftig möglich sein soll bzw. auszuschließen ist. Grundlage bilden hierfür insbesondere die Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung²⁸ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt. Dabei werden für die in Kap. 3.1 festgestellten unterschiedlichen Standortkategorien spezifische Aussagen und Empfehlungen getroffen.

Wie in Kap. 3.1 dargelegt wird, sind innerhalb des Planungsgebiets zwei Standortkategorien bzw. -bereiche festzustellen (vgl. Karte 3):

- Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist auf Grund weit überwiegend gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebiets selbst sowie der überwiegenden Umgebungsnutzungen (Landwirtschaft, Kleingärten) als nicht integriert einzustufen.
- Das darin gelegene Gelände des SB-Warenhauses und des östlich gelegenen ehemaligen Baumarkts bildet den Sonderstandort Globus II.
- Einzig der Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße ist als sonstige integrierte Lage einzustufen, da im Norden die Wohnbebauung von Linderbach unmittelbar anschließt.

Karte 3: Standortkategorien innerhalb des Planungsgebiets



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung Juli 2021; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Für das Planungsgebiet mit Ausnahme des Sonderstandorts Globus II und des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße ist auf Grund der nicht

²⁸ Vgl. Junker & Kruse, a.a.O., S. 132 ff.



integrierten Standortlage auf folgende Aussagen der Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Landeshauptstadt Erfurt abzustellen²⁹:

- Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig anzusiedeln (...) in Mischgebieten und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind.
- Das Angebot an Rand- und Ergänzungssortimenten von Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken; zudem ist ein direkter funktionaler Zusammenhang zu Kernsortimenten erforderlich.
- In Gewerbegebieten sind Backshops und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich, wobei die Verkaufsfläche von der Zahl der Beschäftigten abhängt.
- Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können ausnahmsweise unter Einhaltung bestimmter Kriterien³⁰ angesiedelt werden.

²⁹ Vgl. - auch im Folgenden - Junker & Kruse, a.a.O., S. 132 ff.

³⁰ Dies sind eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, eine bzw. ein dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnete(r) Verkaufsfläche und Umsatz, eine Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit sowie Angebot an Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück oder in Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren.



Die voranstehenden Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Innerhalb des Planungsgebiets mit Ausnahme des den Sonderstandort Globus II und des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße sind keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich. Im Bestand sind keine derartigen Betriebe zu verzeichnen.
- Ansiedlungen von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² möglich, zumal das Gebiet nicht explizit der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten ist. Die Fläche zentrenrelevanter Randsortimente ist auf maximal 10% zu begrenzen.
- Hinsichtlich der Ansiedlung eines Backshops und/ oder Kiosks ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des gesamten Planungsgebiets ein entsprechendes Angebot bereits innerhalb des SB-Warenhauses mit Erweiterungsabsichten besteht (wenngleich dieses innerhalb des Sonderstandorts Globus II liegt): Demzufolge ist bereits ein Angebot vorhanden, sodass weitere Betriebe dieser Art nicht zugelassen werden sollten.
- Der bestehende Tankstellenshop entspricht unter Berücksichtigung seiner Verkaufsfläche dem entsprechenden Steuerungsgrundsatz.
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können bei Einhaltung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Kriterien ausnahmsweise angesiedelt werden.

Hinsichtlich der beiden im Gebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 3.4) ist Folgendes anzumerken:

- Der nordöstlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Linderbacher Straße ansässige Zoofachmarkt ("ZOO Co. Erfurt") weist ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment - zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere - auf. Er ist auf Grund seiner Verkaufsfläche oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit vor dem Hintergrund der Steuerungsgrundsätze (dennoch) in seinem Bestand zu sichern. Zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente - z.B. Fachbücher und -zeitschriften - sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.



- Der nordwestlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Am Weiherweg angesiedelte Betrieb für Gartengeräte ("SCHNELLE - Schnelle & Co. EBI GmbH) weist eine Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment - Gartenartikel/ -geräte - auf. Neben dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung werden auf einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe angeboten; ein direkter funktionaler Zusammenhang zum Kernsortiment ist gegeben, da es sich zumindest teilweise um Arbeitsbekleidung/ -schuhe handelt.

Für das Gebiet des **Sonderstandorts Globus II** ist im Besonderen auf folgenden Steuerungs(teil)grundsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Landeshauptstadt Erfurt abzustellen³¹:

- Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Sonderstandorte können bei Einhaltung der planungsrechtlich festgesetzten oder bestandsgeschützten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, soweit zur Vermeidung von Interessenkollisionen durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse auf Kosten des Vorhabenträgers im Auftrag der Stadt negative städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können.

Die Erweiterungsabsichten für das am Sonderstandort bestehende SB-Warenhaus widersprechen diesem Steuerungs(teil)grundsatz, da eigentlich nur die aktuelle Gesamtverkaufsfläche bestandsgeschützt ist. Allerdings werden im Gegenzug Verkaufsflächenobergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche, für die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter sowie (sonstiger) zentrenrelevanter Sortimente insgesamt und für die einzelnen Sortimente in einem Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch werden größere, aktuell grundsätzlich mögliche Umstrukturierungen, die zu größeren Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung führen können, nachhaltig ausgeschlossen. Weiterhin kann die beabsichtigte Erweiterung, die rd. 4% der derzeitigen Verkaufsfläche des SB-Warenhauses ausmacht, gleichsam als erweiterter Bestandsschutz betrachtet werden. Schließlich ist noch anmerken, dass durch die beabsichtigte Erweiterung keine Auswirkungen auf

³¹ Vgl. - auch im Folgenden - Junker & Kruse, a.a.O., S. 141.



zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind (vgl. Kap. 5).

Abgesehen von der beabsichtigten, vergleichsweise geringen Erweiterung ist das Vorhaben mit dem o.g. Steuerungsgrundsatz im Einklang; die zukünftigen Verkaufsflächenfestsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans überwiegen diesen Makel jedoch deutlich.

Für das bestehende SB-Warenhaus werden innerhalb des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 a BauGB vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels abweichende Regelungen getroffen, die Verkaufsflächenobergrenzen wie in Tab. 1 (S. 16) in der Spalte "max. Verkaufsfläche" dargestellt, beinhalten.

Bezüglich des leerstehenden Baumarkts auf dem Gebiet des Sonderstandorts Globus II ist insbesondere des Ziel des Steuerungsgrundsatzes 3 heranzuziehen³²: Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Altstadt), Nebenzentrum und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung. Weiterhin wird auch im Standortblatt zum Sonderstandort Globus eine Revitalisierung des Leerstandes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als einzelhandelsbezogene Entwicklungsperspektive dargestellt³³.

Letztlich sollte für diesen Teilbereich des Sonderstandorts Globus II auch weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment - auch großflächig - sowie zentrenrelevantem Rand-/ Ergänzungssortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche (und funktionalem Bezug zum Kernsortiment) ermöglicht werden.

Für **den Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße** ist auf Grund der sonstigen integrierten Standortlage auf folgende Aussagen der Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Landeshauptstadt Erfurt abzustellen³⁴:

³² Vgl. Junker & Kruse, a.a.O., S. 138.

³³ Vgl. Junker & Kruse, a.a.O., S. 114.

³⁴ Vgl. - auch im Folgenden - Junker & Kruse, a.a.O., S. 132 ff.



- In (...) allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn sie der Nahversorgung und/ oder der Gebietsversorgung dienen und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.
- Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

Der o.g. Wohnsiedlungsbereich stellt einen Teil des Wohnsiedlungsbereichs Linderbach dar, der ebenfalls eine sonstige integrierte Standortlage bildet. Letztlich sind innerhalb des gesamten Wohnsiedlungsbereichs Linderbach Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich - wenngleich derartige Läden vor dem Hintergrund kurzer Wege möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten.

8. ERGEBNIS

Im Ergebnis ist für das Planvorhaben, einer Erweiterung des am Sonderstandort Globus II bestehenden SB-Warenhauses um rd. 325 m², festzustellen, dass

- keine wesentlichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die verbrauchernahe Versorgung festzustellen sind,
- die Erweiterungsabsichten den Steuerungsgrundsätzen nicht zur Gänze entsprechen, allerdings durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen größere, aktuell grundsätzlich mögliche Umstrukturierungen, die zu größeren Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung führen können, nachhaltig ausgeschlossen werden,
- zudem die beabsichtigte Erweiterung gleichsam als erweiterter Bestandsschutz betrachtet werden kann.

Die zukünftigen Verkaufsflächenfestsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans überwiegen den Makel der geringen Erweiterung deutlich.



Für den am Sonderstandort befindlichen ehemaligen Baumarkt sollte auch weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment - auch großflächig - ermöglicht werden.

Im sonstigen Planungsgebiet mit Ausnahme des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m², Tankstellenshops und Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben möglich. Auszuschließen sind in jedem Fall Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment.

Im Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße sind - wie innerhalb des gesamten Wohnsiedlungsbereichs Linderbach - Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich - wenngleich derartige Läden vor dem Hintergrund kurzer Wege möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten.