



Standpunkt des Vereins Wir für Erfurt – Verein für Stadtentwicklung e. V. zum Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Das zur Diskussion gestellte Einzelhandelskonzept von Junker & Kruse, Dortmund, stellt gegenüber dem vor zwei Jahren vorgelegten ersten Entwurf mit Schwerpunkt Lebensmittel eine ganz andere Qualität dar.

Es werden Perspektiven für die Entwicklung des Einzelhandels in der gesamten Stadt unter Berücksichtigung ihrer oberzentralen Funktion betrachtet mit dem Fokus auf die Stärkung der Innenstadt und der definierten zentralen Versorgungsbereiche.

Deshalb können wir als „Wir für Erfurt – Verein für Stadtentwicklung e. V.“ dieses Konzept vom Grunde her mit tragen. Wir haben in der Vergangenheit bereits deutlich formuliert, dass eines unserer Ziele für die Stadtentwicklung in der Stärkung der Einkaufsstadt Erfurt als DAS Oberzentrum in Thüringen und darüber hinaus besteht.

In diesem Sinne sollten nach unserer Auffassung zwar einige Prämissen des Konzeptes für eine tatsächliche Stärkung und Ausprägung unserer Stadt als Einkaufsstadt diskutiert und im Weiteren präzisiert werden, dem Konzept insgesamt aber ist so zuzustimmen.

1. Zentralität, Einzugsbereich, Marktgebiet

Nach den von der Stadtverwaltung in den Einzelhandelsberichten veröffentlichten Zahlen haben sich der Zentralitätsgrad und das Marktgebiet von Erfurt in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	Quelle	Zentralität	Marktgebiet
1995	Einzelhandelsbericht Wirtschaftsförderung		300.000 Einwohner
2000	dto.	116	450.000 Einwohner
2006	dto.	128	900.000 Einwohner
2008	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	137	400.000 Einwohner
2008	GFK	117 ¹⁾	

¹⁾ siehe Anhang 1

Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem nach den Verkaufsflächen ermittelten Einzelhandelsumsatz der Stadt bezogen auf die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner (2008: 137, d. h. pro 100,00 € Umsatz der Erfurter kommen zusätzlich 37,00 € aus dem Marktgebiet).



Das Marktgebiet umfasst die Einwohner außerhalb Erfurts, die potentiell zum Einkauf überwiegend in die Landeshauptstadt fahren.

Junker & Kruse hat im vorliegenden Konzept einen eigenen – sicherlich auch legitimen – Ansatz gewählt, indem er als Einzugsgebiet den Bereich innerhalb 30 Autominuten zugrundelegt und damit das unmittelbare Marktgebiet mit 400.000 Einwohnern beziffert.

Für die Bestimmung des Marktgebietes wählt GFK offensichtlich einen anderen Ansatz als Junker & Kruse. GFK geht von einem Marktgebiet von zur Zeit 900.000 Einwohnern aus, was in etwa auch den eigenen Erhebungen des Einzelhandels zu den Kundenanteilen (Kundenbefragungen, Erfassen Autokennzeichen 2008) entspricht.

	ANGER 1	IKEA
Stadt Erfurt	48 %	22 %
umliegende Kreise bis 30 min Fahrzeit	10 %	29 %
Ferneinzugsgebiet bis 45 min Fahrzeit	10 %	20 %
Einzugsgebiet über 45 min Fahrzeit	32 %	29 %

Damit sind nach diesen Befragungen nahezu 50 % aller Kunden aus dem Marktgebiet außerhalb des im Gutachten betrachteten Bereiches. Sowohl ECE als auch IKEA gehen inzwischen von einem Marktgebiet von über 1 Mio. Einwohner aus.

Diese Zahlen belegen die wachsende überregionale Bedeutung der Einkaufsstadt Erfurt, aber auch ihr immenses Entwicklungspotential.

Der zur Erfurter Kaufkraft aus dem Marktgebiet hinzugekommene Einzelhandelsumsatz betrug im Jahr 2000 ca. 16 % = 153 Mio. €, im Jahr 2008 ca. 37 % = 341 Mio. € und hat sich damit innerhalb der letzten acht Jahre (!) mehr als verdoppelt (Basis: Angaben der Wirtschaftsförderung bzw. EHK).

Das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen des Marktgebietes – unsere „Reserve“ zur Erhöhung der Zentralität – beträgt im Marktgebiet lt. GFK mit ca. 3.500 Mio. € das Zehnfache.

Vom Citymanagement wird mittelfristig eine Zentralität von 175 angestrebt und für erreichbar gehalten (Ausführungen Herr Borkenhagen zum Workshop EHLDT am 28.08.2007 in der IHK – Basis Zentralität GFK).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Umkreis von 100 km um Erfurt und darüber hinaus keine vergleichbare Großstadt vorhanden ist, erscheint diese Zielstellung als realistisch.



Das würde einen nochmaligen wesentlichen Umsatzzuwachs aus dem GFK-Marktgebiet bedeuten und zeigt – egal, welche Daten man letztlich zugrunde legt –, welche immensen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel als wichtigen Wirtschaftsfaktor bestehen – wenn man gezielt darauf hinarbeitet (siehe auch Anhang 1 – Vergleich von Zentralitäten, Vergleich von Marktgebieten).

Wir schlagen daher vor, dass als Entwicklungsziel für Erfurt eine deutliche Erhöhung des anzustrebenden Zentralitätsgrades mit den entsprechenden Spielräumen für die Einzelhandelsentwicklung als Zielvision aufgenommen und im Weiteren entsprechend untersetzt wird.

Die etwaige Einbeziehung demografischer Faktoren ist nach unserer Auffassung und aus der bisherigen Bevölkerungsentwicklung bis 2008 eher zu vernachlässigen.

Die im Konzept dargestellten Verkaufsflächen sowie Kaufkraft- und Umsatzzahlen (u. a. Tabellen S. 12, 19, 22) sind nach unserer Auffassung in ihrer methodischen Ermittlung akzeptabel.

Basis sind die bereits seit Jahren von der Wirtschaftsförderung erhobenen Bestandsdaten der Einzelhandelsflächen. Hierzu ist bekannt, dass wir durch die vollständige Erfassung aller Einzelhandelsflächen im ausgewiesenen Wert VK/ Einwohner wesentlich höher als andere Städte liegen, weil dort in der Regel nur größere EH-Flächen erfasst werden.

Sowohl die Kaufkraft – als auch die aus den Flächen ermittelten Umsatzdaten nach Sortimenten sind im Konzept nach einem anderen methodischen Ansatz ermittelt als die GFK-Daten und damit nicht vergleichbar.

Wir schlagen deshalb vor, dass in der Verwaltung hier für künftige Untersuchungen eine vergleichbare Datenbasis aufgebaut wird.

Da die GFK-Zahlen überregional zur Bewertung und zum Vergleich für die Marktdaten eines Standortes große Beachtung finden, sollte dabei auch untersucht werden, auf welcher Basis die GFK-Aussagen beruhen.



2. Weitere Entwicklung des Einzelhandels – Zentrenkonzept

- a. Wir teilen auch die Auffassung, dass eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes schwerpunktmäßig in der **Innenstadt** erfolgen sollte.

Die Stärkung der Einkaufsstadt Erfurt sollte durch:

- Verbesserung der bestehenden Einzelhandelsangebote durch breitere und nachfragegerechte Sortimentierung

und

- Ergänzung der bestehenden Strukturen durch gezielte und professionelle Ansiedlung bisher unterrepräsentierter Sortimente, Labels und noch nicht ansässiger Namen (z. B. P&C, BOSS, Max Mara, Wöhrl, K & L Ruppert, Palmers TOYS R US).

erfolgen.

Ganze Branchen sind in der Innenstadt bzw. in Erfurt kaum vertreten, z. B. Spielwaren/ Kinderausstattung oder Porzellan/ Haushaltwaren, ebenso wie die zugkräftigen Anbieter der Erlebnisastronomie.

Wenn sich allerdings in den kommenden Jahren erweisen sollte, dass sich diese Zielstellung in den bestehenden Strukturen auf vorhandenen Innenstadtliegenschaften mangels geeigneter Flächen nicht mehr weiter umsetzen lässt, sollten auch außerhalb der Innenstadt Ansiedlungen bzw. Erweiterungen für bestimmte zentrenrelevante Sortimentsbereiche und Angebotsformen möglich sein, die das Zentrengefüge insgesamt nicht gefährden.

- b. Die Öffnung des traditionell problembehafteten Bereichs Magdeburger Allee für den großflächigen Einzelhandel begrüßen wir. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass hier realistischerweise diesbezügliche Ansiedlungsmöglichkeiten aus den Grundstücks- und Anfahrtssituationen eher begrenzt sind.
- c. Wir begrüßen auch die dem Markttrend folgenden Möglichkeiten für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Anbieter bis jeweils 1.500 m² VK in den zentralen Versorgungsbereichen sowie für Ergänzungssortimente bis 200 m² VK.



Die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen wie im Zentrenkonzept vorgeschlagen folgt den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass in den räumlichen Grenzen einer Vielzahl der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche des Konzeptes die Grundstücks- und Bebauungssituation kaum Entwicklungen zulassen wird. Wir sehen deshalb die kategorischen und nicht immer sinnfälligen Abgrenzungen der Versorgungsbereiche kritisch.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 06.11.2008, 10 A 1512/07 – siehe Anhang 4 zur rechtlichen Unverbindlichkeit der Versorgungsbereiche.

Keinesfalls darf die im Konzept entnehmbare Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche dazu führen, dass Entwicklungen in deren Randbereichen oder in anderen Lagen gänzlich unterbunden werden.

Großflächige Entwicklungen sind ohnehin über eine Planung mit dem entsprechenden Instrumentarium an Regelmöglichkeiten zu steuern.

Wir möchten deshalb anregen, dass die Bedeutung und der künftige baurechtliche und bauplanerische Umgang mit den im Zentrenkonzept definierten Zentralen Versorgungsbereichen in einer Präambel zum Konzept erläutert wird.

3. Zur Begrenzung des nicht großflächigen Einzelhandels

Dieser Abschnitt des vorliegenden Konzeptes bedarf nach unserer Auffassung in seiner Anwendung einer weiteren sorgfältigen Prüfung und Diskussion.

Zu hinterfragen wäre, ob aus der gesamtstädtischen Situation sich tatsächlich die Notwendigkeit einer weiteren Begrenzung ergibt und ob diese baurechtlich umsetzbar ist.

Das vorliegende Konzept spricht den Bereich von Läden zwischen 200 – 800 m² VK an.

Es sind in der Vergangenheit insbesondere an Ausfallstraßen bereits eine Reihe von Bebauungsplänen aufgestellt worden, die die Ansiedlung von Einzelhandel von vornherein entweder ganz verbieten oder stark eingrenzen.

In den Wohngebieten aber sollte nach unserer Auffassung auch außerhalb der Versorgungsbereiche die Ansiedlung oder der Umzug von Geschäften dieser Flächengröße durchaus weiter möglich sein. Für den Handel interessante Lagen sind außerdem in der Regel bereits belegt.

Außerhalb von Wohngebieten bzw. des gewachsenen Stadtgebietes ist die vorgeschlagene Eingrenzung durchaus sinnvoll.



FAZIT

„Wir für Erfurt“ empfiehlt den Fraktionen des Stadtrates, die zur Diskussion stehende überarbeitete Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu bestätigen, allerdings sollte dem Konzept eine Präambel vorangestellt werden, die

- **klarstellt, welche Zielrichtung zur Entwicklung der Einkaufsstadt Erfurt verfolgt wird und**
- **welche rechtliche Bindung die Aussagen des Gutachtens und das Zentrenkonzept für zukünftige Planungen haben.**
Insbesondere sollte zur Vermeidung von Missverständnissen erklärt werden, dass die im Gutachten dargestellten Pläne für die zentralen Versorgungsbereiche nicht als abschließende und unveränderliche Planungsfestlegungen zu verstehen sind.

Wir empfehlen dem Stadtrat außerdem, die Verwaltung mit der Fortschreibung und ständigen Aktualisierung des Konzeptes zu beauftragen.

Insbesondere die von uns aufgezeigten Probleme zur Ermittlung und Darstellung der Zentralität sollten weiter untersucht und klargestellt werden, um für das aufzubauende Stadtmarketing verlässliche Aussagen zur Einkaufsstadt Erfurt zu liefern.

Die Bewertung der regionalen Kaufkraft und der Einzelhandelsumsätze nach Sortimenten wie im Konzept dargestellt sollte nachrichtlich zur Kenntnis genommen werden, da offensichtlich für die statistische Ermittlung unterschiedliche Bewertungsmethoden existieren. Hierzu und zum tatsächlichen Bestand an Verkaufsflächen sollte im Weiteren von der Wirtschaftsförderung eine verlässliche und nachvollziehbare Datenbasis aufgebaut werden, die auch zu den Angaben anderer Städte vergleichbar ist. Hier sei nochmal der Hinweis gestattet, dass der nationale und internationale Einzelhandel sich in der Bewertung eines Standortes fast ausschließlich nach den GFK-Zahlen orientiert.

Man sollte – wie auch im Konzept vorgeschlagen – bei konkreten großflächigeren Ansiedlungsbegehren den Investor mit den entsprechenden sachkundig erstellten Unschädlichkeitsnachweisen beauftragen, die letztendlich in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes einfließen können.

Anhang 1



Exkurs: Zentralität der Einkaufsstadt Erfurt

- lt. Einzelhandelsberichten der Wirtschaftsförderung der Stadt Erfurt

Zentralitätsindex 2000	116
Zentralitätsindex 2007	128
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007	907,4 Mio. €
Einzelhandelsumsatz 2007	1.104 Mio. €

- lt. Einzelhandelskonzept

Zentralitätsindex 2008	137
einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008	914,6 Mio. €
Einzelhandelsumsatz 2008	1.256 Mio. €

- lt. GFK

Zentralitätskennziffer 2008	117,2
einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008	1.025,8 Mio. €
Einzelhandelsumsatz 2008	1.130,3 Mio. €

zu Anhang 1



Entwicklungspotential für Erfurt als Einkaufsstadt zeigt ein Vergleich der Zentralitäten lt. GFK

Erfurt	117,2
Leipzig	114,5
Dresden	118,0
Schwerin	126,7
Coburg	127,4
Magdeburg	131,4
Nürnberg	133,8
Plauen	139,2
Braunschweig	146,4
Kassel	152,2
Göttingen	152,6
Bayreuth	161,3
Würzburg	171,1
Schweinfurt	178,8
Wetzlar	205,1
Fulda	212,8
Bad Neustadt (Saale)	241,4

zu Anhang 1



Einzelhandelsrelevante Kaufkraft gesamt in Millionen Euro nach Marktgebieten der deutschen Landeshauptstädte (2007)

Rang	Marktgebiet der Landeshauptstadt	einzelhandelsrelevante Kaufkraft gesamt in Mio. Euro
1	Berlin	22,8
2	Hamburg	16,9
3	München	15,6
4	Stuttgart	14,5
5	Düsseldorf	14,1
6	Hannover	8,8
7	Saarbrücken	6,3
8	Bremen	5,5
9	Dresden	4,9
10	Mainz	3,5
11	Erfurt	3,4
12	Magdeburg	3,1
13	Kiel	2,7
14	Wiesbaden	2,4
15	Schwerin	1,3
16	Potsdam	1,2

Anhang 2



Exkurs: Tabelle 3 Seite 12
Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Ausstattung/
Einwohner nach Hauptwarengruppen

In der Anzahl der Betriebe und den ausgewiesenen Verkaufsflächen bestehen zwischen

- dem Einzelhandelskonzept und
- der Einzelhandelsanalyse der Wirtschaftsförderung (letzter veröffentlichter Stand 2007)

in den Gesamtzahlen und den Einzelsortimenten z. T. **erhebliche** Abweichungen

z. B.

	EH-Konzept		FH-Analyse	
	Betriebe	m ²	Betriebe	m ²
Lebensmittel	498	96.400	494 90	28.266 108.204
			584	136.470
Gesundheit/ Körperpflege	104	25.200	333	11.566
Medizin und orth. Artikel	60	2.800	120	9.640
Sportartikel	51	17.100	43	4.034
Gesamt:	1.745	487.700	2.597	518.141

Im Einzelhandelskonzept wurde der Umsatz/ Sortiment (Tabelle S. 22) aus den von der Wirtschaftsförderung ausgewiesenen Flächen ermittelt bzw. abgeleitet.

Anhang 3



**Exkurs: Tabelle Seite 22
Umsatz und Zentralitäten des Erfurter Einzelhandels,
branchenspezifisch**

Gegenübergestellt werden gesamt und nach Sortimenten Kaufkraft (BBE-Daten) und Einzelhandelsumsatz (ermittelt aus den zu erwartenden Umsätzen/ m² Einzelhandelsfläche)

- Gesamtzahlen stimmen **nicht** mit GFK überein
- Tabelle ist z. T. in sich nicht logisch
z. B. Lebensmittel:
Zentralität 0,97
Kaufkraft 368,6 Mio. €
Umsatz 355,9 Mio. €

d. h. 12,7 Mio. € Kaufkraft fließen im Sortiment Lebensmittel nach außen ab

Frage: Wohin?

Lösung wäre:

Wir brauchen noch mindestens vier Lebensmittelmärkte, um den Bedarf zu decken (?)

Berechnung Kaufkraftanteil im Lebensmittelsortiment in Erfurt:

- 1.600 €/ Kopf/ Jahr lt. Konzept
Seite 107

1.600 € x 199.416 EW
= 319,0 Mio. €
- 1.486 €/ Kopf/ Jahr lt. GFK aktuell
In Erfurt (mit dieser Zahl rechnet der Einzelhandel)

1.486 € x 199.416 EW
= 296,3 Mio. €
- 368,6 Mio. € (?) im EH-Konzept Seite 22
Tabelle

Anhang 4



Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 06.11.2008, 10 A 1512/ 07

Aktenzeichen: 10 A 1512/ 07

Amtlicher Leitsatz:

Bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauBG kommt einem vom Rat der Gemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzept als informelle Planung keine bindende Rechtswirkung zu.

Die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle und richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten.