

Stellungnahme zur Präsentation „Strukturdaten Einzelhandel Erfurt“ der IHK Erfurt sowie zum Anschreiben des Vereins Wir für Erfurt an den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt vom 29.09.2016

Am 27. Juni 2016 fand in den Räumen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung in Erfurt ein Gespräch zwischen Vertretern der IHK Erfurt, des Handelsverbandes Thüringen, des Vereins Wir für Erfurt - Verein für Stadtentwicklung e.V., des Stadtplanungsamtes und des Planungsbüros Junker+Kruse statt. Dieses diente dem Informationsaustausch im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt. Seitens der IHK wurden Strukturdaten und Schlussfolgerungen zur Situation des Einzelhandels in Erfurt vorgestellt und einzelne Fragestellungen (z.B. nach der Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche) diskutiert. Im Nachgang wurde die Powerpoint-Präsentation übergeben. Weitere Einzeldaten bzw. Erläuterungen waren im Gespräch zugesagt worden, liegen aber bislang nicht vor.

Aktuell erhielten wir Kenntnis über ein Schreiben der Vorsitzenden des Vereins Wir für Erfurt (WfE) an den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt vom 29. September 2016, worin – mit Blick auf die Mitgliederversammlung des Vereins WfE am 01. September 2016 – die Position des Vereins zu Einzelhandelsentwicklungen in Erfurt dargestellt wird.

In der Zwischenzeit wurde der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt vorgelegt. Er befindet sich derzeit in einer verwaltungsin-
ternen Abstimmung. An diese soll sich eine politische und öffentliche Diskussion der Ergebnisse anschließen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu einzelnen Punkten der Präsentation bzw. des Schreibens des Vereins WfE Stellung.

In der Präsentation werden Strukturdaten des Erfurter Einzelhandels aufgeführt und Schlussfolgerungen aus dieser Analyse gezogen. Es werden einleitend (Folie 3¹, Datenquellen) unterschiedliche Datenquellen für die zitierten Werte zu Verkaufsflächen, Kaufkraft, Umsätzen etc. genannt. Jedoch sind an den betreffenden Stellen in der Präsentation die tatsächlichen Quellen bzw. Bezugszeiträume z.T. nicht nachvollziehbar, so dass eine umfassende Überprüfung der Daten auf Plausibilität nicht zuverlässig möglich ist.

Folien 5-7: Verkaufsflächen

- Ein direkter Bezug zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt lässt sich nicht herstellen, da – basierend auf der flächen-
deckenden Erhebung des Einzelhandels in Erfurt Ende 2013 – fortlaufend eine teilweise Aktualisierung der Daten stattgefunden hat. So wurde beispielsweise die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in Marbach, wie auch die Umstrukturierungen im Wohngebietszentrum Berliner Platz berücksichtigt. Zeitnah wird außerdem der gesamte Einzelhandelsbestand in

¹ Die vorgelegten Folien besitzen z.T. gleichlautende Überschriften. Zur Vermeidung von Missverständnissen wurden sie chronologisch von 1 (Deckblatt) bis 21 (Fazit) durchnummeriert, um einen eindeutigen Bezug herstellen zu können.

der Landeshauptstadt überprüft werden, so dass mit Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes eine aktuelle Datenbasis vorliegt. Dabei ist davon auszugehen, dass die grundlegenden, insbesondere auch konzeptionellen Aussagen der vorliegenden Fassung weiterhin Bestand haben werden.

Folien 9-13: Kaufkraftdaten

- Zur Bevölkerungsentwicklung wird übereinstimmend festgestellt, dass diese für die Landeshauptstadt Erfurt einen eindeutig positiven Verlauf bis zum Prognosehorizont 2025 nehmen wird². Bezogen auf das Einzugsgebiet des Erfurter Einzelhandels ist es daneben aber auch unabdingbar, die Bevölkerungsentwicklungen in den benachbarten Landkreisen (im näheren Einzugsgebiet) mit zu betrachten. Denn neben den erwarteten Bevölkerungszuwächsen in der Landeshauptstadt Erfurt sowie auch in den Städten Weimar und Jena zeigen die Landesprognosen³ deutliche Bevölkerungsrückgänge in den Landkreisen (LK) im Freistaat Thüringen auf. Bezogen auf den heutigen Bestand ist demnach bis zum Prognosehorizont 2025 von einem Bevölkerungsrückgang von rund 8 % in den benachbarten Landkreisen der Landeshauptstadt Erfurt (LK Sömmerda, LK Gotha, Ilm-Kreis und LK Weimarer Land) auszugehen.
- Für das Einzugsgebiet des Erfurter Einzelhandels (gem. Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt, vgl. da Kapitel 3.7) ist zum Prognosehorizont 2025 festzuhalten, dass dem prognostizierten, deutlichen Bevölkerungswachstum um rund 12.000 Einwohner für die Stadt Erfurt im näheren Einzugsgebiet ein Bevölkerungsrückgang von rund 32.500 Einwohnern gegenüber steht. Zusätzliche Impulse für den Erfurter Einzelhandel ergeben sich daher voraussichtlich zwar aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt, werden aber deutlich aufgrund der Entwicklungen in den Nachbarkommunen relativiert.
- Daten zu Kaufkraftkennziffern werden regelmäßig von verschiedenen Instituten herausgegeben, dazu gehören neben MB-Research aus Nürnberg auch die GfK, Nürnberg oder IFH Retail Consultants, Köln. Im Einzelnen können sich diese Daten für einzelne Städte / Räume unterscheiden. Dabei weisen die Institute i.d.R. darauf hin, dass Zeitreihenvergleiche, beispielsweise aufgrund methodischer Veränderungen, nicht uneingeschränkt angestellt werden können.
In Folie 10 wird für den Zeitraum 2015/2016 auf einen sinkenden Index der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft hingewiesen. Die entsprechenden Kennziffern der IFH Retail Consultants, Köln weisen hier dagegen einen leichten Zuwachs aus (2015: 94,4; 2016: 94,7). Die Aussage einer negativen Entwicklung der Kaufkraft pro Einwohner im Einzelhandel seit 2015 ist daher zu hinterfragen, zumal sich aufgrund des kleinen Zeitraums kaum tatsächliche Tendenzen ablesen lassen.
- Aufgrund unterschiedlicher Quellen und Methoden ist eine Vergleichbarkeit der Daten mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht gegeben. So beinhalten die unterschiedlichen Quellen der sekundärstatistischen Daten unterschiedliche Werte zur einzelhandelsrelevanten

² Vgl. dazu: Erfurter Statistik, Bevölkerungsprognose bis 2040, Landeshauptstadt Erfurt, Amt für Statistik und Wahlen, Oktober 2015; www.erfurt.de/statistik

³ Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.), Demografiebericht des Freistaates Thüringen, Teil 1 Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Regionen, Erfurt 2014

Kaufkraft in Mio. Euro bzw. Euro pro Kopf. Voraussichtlich ist das im Wesentlichen methodisch begründet, aber aufgrund fehlender differenzierter Angaben nicht nachprüfbar. Auch ist nicht eindeutig nachvollziehbar, wie die Umsätze des Erfurter Einzelhandels in der vorliegenden Darstellung ermittelt wurden. Es ist davon auszugehen, dass dabei vor allem auch auf amtliche Statistiken zurückgegriffen wurde, die auf stichprobenartigen Befragungen von Unternehmen und Hochrechnungen beruhen. Für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden die einzelhandelsrelevanten Umsätze auf Grundlage der erfassten / aktualisierten Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, betreiber- sowie warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten errechnet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird ein gesamtstädtisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von 1.126,0 Mio. Euro einem einzelhandelsrelevanten Umsatz von 1.385,9 Mio. Euro gegenübergestellt, während bei der Darstellung der Strukturdaten des Einzelhandels in der Präsentation der IHK von 1.280,4 Mio. Euro einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und 1.350,0 Mio. Euro einzelhandelsrelevantem Umsatz ausgegangen wird. Folglich weichen auch die Zentralitätswerte voneinander ab.

- Zum festgestellten Rückgang der einzelhandelsrelevanten Zentralität in den letzten Jahren ist darüber hinaus festzuhalten, dass es sich dabei um eine typische Entwicklung in einer wachsenden Stadt handelt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft entwickelt sich – vor dem Hintergrund des allgemeinen Trends und auch des Bevölkerungszuwachses - stärker als der einzelhandelsrelevante Umsatz. Somit zeigt sich für die einzelhandelsrelevante Zentralität als Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraft ein tendenziell sinkender Wert. Das belegt auch der Vergleich mit anderen Kommunen (Folie 13). Die Beantwortung der Frage, warum sich die Verringerung der Zentralität in Erfurt negativer darstellt als in anderen Kommunen darf dabei nicht allein auf die Zahlen zu Umsatz und Kaufkraft abstellen, sondern muss auch strukturelle und (sozio-)demographische Aspekte berücksichtigen. Eine solche Einordnung oder zumindest entsprechende Hinweise fehlen jedoch in den Darstellungen.
- Es sei an dieser Stelle außerdem darauf hingewiesen, dass die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Kommune nur ein Kriterium von mehreren für die Leistungsstärke des Einzelhandels darstellt. Für einen interkommunalen Vergleich bzw. eine ersten Einordnung der Einzelhandelssituation mag der Rückgriff auf die gesamtstädtischen Kennziffern durchaus dienlich sein. Die Zahl lässt jedoch keine Rückschlüsse darüber zu, welche Standorte z.B. zu der jeweiligen positiven oder negativen Bewertung beitragen. Denn: Der gesamtstädtische Wert stützt sich nur auf das Umsatz- und das Kaufkraftvolumen insgesamt und lässt damit räumliche, strukturelle und qualitative Aspekte unberücksichtigt. Dazu zählen u.a.
 - die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer hierarchischen Ordnung sowie die sonstigen Einzelhandelsstandorte unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe
 - die Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes (u.a. Branchen- und Betriebsformenmix)
 - die Lage und Erreichbarkeit von Einzelhandelsstandorten bzw. ihr Bezug zu Wohngebieten
 - die qualitative / städtebauliche Attraktivität der Zentren, insbesondere der Innenstadt, aufgrund der Nutzungsvielfalt und Funktionsfähigkeit

So kann in einer Kommune A aufgrund einzelner Anbieter, die ein weitreichendes Einzugsgebiet besitzen, wie beispielsweise Möbelmärkte, ein hoher Umsatz generiert werden, der einen wesentlichen Teil des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes ausmacht. Dabei ergibt sich im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft eine hohe gesamtstädtische, einzelhandelsrelevante Zentralität. Dagegen kann der gesamtstädtische Umsatz einer anderen Kommune B (mit gleichem Kaufkraftpotenzial wie Kommune A), der überwiegend durch einen vielfältigen innerstädtischen Einzelhandel mit attraktivem Branchen- und Betriebsformenmix bestimmt ist, deutlich unterhalb des Gesamtumsatzes der Kommune A liegen und somit eine niedrigere einzelhandelsrelevante Zentralität der Kommune bedingen. Insgesamt sagen die Zentralitätskennziffern nichts über die eigentliche Attraktivität und Vielfalt bzw. Aufenthaltsqualität der Einzelhandelsstandorte und insbesondere auch der Innenstadt, als Visitenkarte einer Stadt, aus, da konkrete strukturelle, räumliche und das Angebot qualifizierende Aspekte, die wesentlich zur Attraktivität eines Standortes bzw. einer (Innenstadt-)Stadt beitragen, keine Berücksichtigung finden.

Folie 14: Trends und Entwicklungen

- Die Thesen zur Entwicklung des E-Commerce bzw. der Zunahme des Online-Handels sind sehr pauschal und einseitig. Es wird überhaupt nicht deutlich, welche Konsequenzen und Auswirkungen die Trends auf die Einzelhandelslandschaft und insbesondere auch auf die Zentrenstruktur in der Landeshauptstadt Erfurt haben kann.

Folien 15-20: Fragen und Schlussfolgerungen zur Analyse

- Die Kaufkraftverluste werden dramatisiert und nicht nachvollziehbar begründet. Dabei wird ausschließlich Bezug zu gesamtstädtischen Werten genommen. Die Schlussfolgerungen sind sehr pauschal und spekulativ („Kaufkraftverluste in andere Regionen liegen nah“, „Kaufkraftverluste werden vor allem in der Qualität des Angebotes vermutet“). Es wird nicht deutlich, dass die quantitative Ausstattung heute in den meisten Warengruppen sehr gut ist und dass der Erfurter Einzelhandel in nahezu allen Warengruppen per Saldo die lokale Kaufkraft binden kann und darüber hinaus, insbesondere in den zentrenrelevanten Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Sport und Freizeit oder auch Elektronik / Multimedia aber auch in der nicht zentrenrelevanten Warengruppe Möbel hohe Zuflüsse aus dem Umland verzeichnen kann.
- Es ist unstrittig, dass das touristische Potenzial auch künftig eine wichtige Umsatzquelle des Erfurter Einzelhandels sein wird, diesen Aspekt greift auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf. Sinnvoll sind entsprechende Entwicklungen vor allem in der Altstadt. Das wird nicht erörtert.
- Die zentrale Schlussfolgerung der Analyse ist, dass eine höhere Kaufkraftbindung durch ein qualitativ verbessertes Angebot sowie insbesondere einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt erlangt werden kann. Neuansiedlungen im gehobenen Mittelsegment und Handelsmagneten werden für die Innenstadt empfohlen, dabei entsprechen – gemäß Präsentation der IHK - die bestehenden Entwicklungsflächen oft nicht den Flächenkonzepten der Investoren. Auch diese Aussage ist sehr pauschal. Es gibt unterschiedliche Brachflächen und mindergenutzte Flächen in der Erfurter Altstadt, welche sowohl für großflächige als auch kleinflächige Nutzungen geeignet sind, diese werden z.T. auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen (z.B. Fläche im Innenbereich zwischen Bahnhof und Trommersdorf-

straße mit rund 7.400 m² oder Fläche östlich F1 mit rund 3.000 m²). Der Entwicklungsaufwand ist für innerstädtische Fläche jedoch in der Regel höher als in dezentralen Lagen. Folglich werden bei Verfügbarkeit von Flächen in dezentralen Lagen innerstädtische Potenziale nicht weiter verfolgt.

- Nicht nachvollziehbar ist die Aussage (Folie 19), dass „von einem Handel auf der „grünen Wiese“ in Erfurt kaum zu sprechen ist“. Geht man davon aus, dass es sich bei solchen Standorten um dezentrale, wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Standorte handelt, sind u.a. IKEA, die Globus-Märkte aber auch das T.E.C. oder der Thüringenpark zu nennen, welche starke Entwicklungspole in der Erfurter Einzelhandelsstruktur darstellen und nicht zuletzt auch durch ihr nahversorgungsrelevantes und zentrenrelevantes Angebot im Wettbewerb zu Nahversorgungsstandorten und zentralen Versorgungsbereichen stehen. Dabei wird rund die Hälfte des gesamtstädtischen einzelhandelsrelevanten Umsatzes in rund einem Fünftel der Betriebe in Erfurt bzw. auf nahezu 60 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche an nicht integrierten und Sonderstandorten getätigt.
- Die Aussage „Steter Kaufkraftzuwachs birgt quantitative Potenziale in VKF“ ist pauschal nachvollziehbar. Für Erfurt ist das aber nicht uneingeschränkt anzunehmen. Die Bevölkerung und damit auch das Kaufkraftpotenzial in Erfurt wachsen in den nächsten Jahren, dem steht aber ein erheblicher Rückgang im näheren Einzugsgebiet gegenüber. Der Kaufkraftzuwachs kann nicht so hoch sein wie suggeriert wird, untermauerndes Zahlenwerk fehlt dazu. Die Folgerung, dass vorhandene innerstädtische Flächen berücksichtigt werden müssen, wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mitgetragen. In zahlreichen Warengruppen bestehen derzeit bereits hohe Kaufkraftbindungen, zusätzliche Umsätze werden daher Umsatzumverteilungen generieren, die sich negativ auf bestehende städtebauliche Strukturen (zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgung) bzw. deren Entwicklungsfähigkeit auswirken können. Daher muss es auch bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen vor allem auf den städtebaulich sinnvollen Standort ankommen, welcher dazu dient, die Zielsetzung einer Sicherung und Stärkung der Altstadt, der übrigen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung und einer zentrenverträglichen Entwicklung dezentraler Standorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels umzusetzen.
- Das abschließende Fazit stellt es daher als wichtigste Aufgabe der strategischen innerstädtischen Entwicklung heraus, die Attraktivität der Innenstadt / Stadt zu entwickeln. Leider bleibt unbeleuchtet bzw. unbeantwortet, dass Strategien zur Entwicklung der Innenstadt auch Konsequenzen für die Entwicklungen an Standorten außerhalb der Innenstadt nach sich ziehen müssen, wie beispielsweise die bauplanungsrechtliche Steuerung von zentrenrelevanten Sortimenten. Denn Kaufkraft ist nicht beliebig vermehrbar. Der an einem dezentralen Standort ausgegebene Euro kann nicht auch in der Innenstadt ausgegeben werden.

Schreiben WfE

Der Verein knüpft in seinem Schreiben an die Aussagen zu einem qualitativen und quantitativen Entwicklungsbedarf an. Dabei wird auf das Erfurter Marktgebiet mit ca. 900.000 Einwohnern, einer Zahl von Einpendlern von derzeit 70.000 / Tag sowie das touristische Potenzial hingewiesen. Nach objektiver Betrachtung unter Würdigung der tatsächlichen Faktenlage müssen wesentliche Aussagen als unzutreffend eingeschätzt werden.

Die Größe des Einzugsgebietes des Erfurter Einzelhandels ist deutlich überdimensioniert. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden zwar erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände auch für das Einkaufen in Kauf genommen. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden, diese aufzusuchen abnimmt, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Kunden, die den Erfurter Einzelhandel regelmäßig aufsuchen definieren im Wesentlichen das Erfurter Einzugsgebiet, dazu zählen das Stadtgebiet Erfurt und die angrenzenden Landkreise (LK Sömmerda, LK Gotha, Ilm-Kreis und LK Weimarer Land). Daneben kann das Einzugsgebiet von bestimmten Standorten / Betrieben z.T. über das kollektive, gesamtstädtische Einzugsgebiet hinausgehen.

Allein von Einpendlern Potenziale abzuleiten ist fehlerhaft. Hier ist vielmehr der Saldo aus Ein- und Auspendlern zu bilden und schließlich auch die räumliche Verteilung zu berücksichtigen. Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Einpendler in Höhe von 70.000 anhand der amtlichen Statistik nicht nachvollziehbar ist (siehe Exkurs).

Exkurs: Rechtfertigt ein positiver Pendlersaldo die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes?

In der Modellrechnung wird das Kaufkraftpotenzial des Saldos der Ein- und Auspendler, die über die unterschiedlichen Einfallstraßen nach Erfurt ein- bzw. ausfahren zu Grund gelegt. Dabei ist dieses Kaufkraftpotenzial dem potenziellen Umsatz eines strukturprägenden, modernen Lebensmittelmarktes (Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelvollsortimenter) gegenüberzustellen.

Für die Landeshauptstadt Erfurt ist aufgrund vorliegender Daten aus dem Jahr 2014 (Thüringer Landesamt für Statistik) von rund 47.000 Einpendlern bzw. rund 21.000 Auspendler auszugehen, woraus sich ein positiver Saldo von rund 26.000 ergibt. In einer Annahme ist festzuhalten, dass die Pendler nicht alle über eine Hauptverkehrsachse nach Erfurt ein- bzw. auspendeln, sondern sich entsprechend ihres Wohnortes auf mehrere Straßenzüge verteilen. In die Modellrechnung werden vereinfachend vier Einfallstraßen eingestellt. Das bedeutet rund 6.500 (saldierte Ein-) Pendler pro Straße. Diese verfügen bei einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von rund 2.100 Euro / Kopf insgesamt über rund 13,7 Mio. Euro in dieser Warengruppe. Die (saldierte Ein-) Pendler geben erfahrungsgemäß nur einen Teil (10 bis 25 %) ihres Kaufkraftpotenzials in Erfurt für Lebensmittel aus, der übrige Bedarf wird voraussichtlich überwiegend am Wohnort oder weiteren Standorten gedeckt. Somit liegt das für die Modellrechnung relevante Kaufkraftpotenzial für jede der vier Einfallstraßen bei 1,4 Mio. Euro bis 3,4 Mio. Euro.

Dem gegenüber stehen die potenziellen Umsätze eines Lebensmittelmarktes. Heutige Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern liegen bei rund 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern bei rund 1.200 m² Verkaufsfläche. Beide Markttypen bieten jeweils auf rund 80 % ihrer Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel an. Die Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegen bei etwa 4,6 bis 4,8 Mio. Euro.

Es ist festzustellen, dass das Kaufkraftpotenzial Einpendler je Einfallstraße (bezogen auf den Pendlersaldo) in einer optimalen Fallbetrachtung etwa 70 % des potenziellen Umsatzes eines Lebensmittelmarktes an dieser Achse ausmacht und somit die Neuansiedlung eines Marktes nicht rechtfertigt. Die übrigen Anteile des Umsatzes gehen möglicherweise bei einer guten quantitativen und räumlichen Grundversorgungsstruktur an bestehenden Standorten innerhalb gewachsener Strukturen verloren. Es findet damit ein Eingriff in das funktionale Gefüge bestehender Versorgungsstrukturen statt, der nahelegt Standorte an nicht

integrierten Standorten, die vorrangig auf die Abschöpfung der Kaufkraft von Pendlern abzielt weiterhin auszuschließen.

In dem Anschreiben wird zum Ausdruck gebracht, dass eine Ansiedlung von Decathlon im T.E.C., die Erweiterung des Thüringenparks und Entwicklungen und Ansiedlungen in der Innenstadt (Bsp.: Fa. Kieft) begrüßt werden. Dabei wurden die Center-Manager des T.E.C. und des Thüringenpark als Mitglieder von WfE als klare Fürsprecher zitiert.

- Die Aussage, die Fa. Decathlon wird als Gewinn und Kaufkraftmagnet für die Stadt betrachtet, ist nachvollziehbar. Bei isolierter Betrachtung mag sich ein solcher Markt aus absatzwirtschaftlicher Sicht auch unschädlich für die Innenstadt darstellen. Dass das Einkaufszentrum Thüringen-Park eine teilweise Nahversorgungsfunktion für die benachbarten Wohngebiete übernimmt ist ebenfalls nachvollziehbar, allerdings ist es auch – aufgrund seines erheblichen zentrenrelevanten Angebotes - ein Wettbewerbsstandort zur Altstadt bzw. zum innerstädtischen Einkaufszentrum. Das bei einer deutlichen Überschneidung des Angebotes die Kunden des Thüringen-Parks nicht alternativ in die Altstadt fahren ist rein spekulativ und unplausibel. Außer Acht bleiben bei der Forderung nach Entwicklungen im T.E.C. und im Thüringen-Park, dass es
 - sich nahezu ausschließlich um Entwicklungen von (insbesondere großflächigen) zentrenrelevanten Sortimenten handelt, welche aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht den zentralen Versorgungsbereichen und hier insbesondere der Altstadt vorbehalten sind bzw. sein sollen.
 - vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielsetzungen nicht allein darauf ankommt, wie sich eine einzelne Entwicklung absatzwirtschaftlich auf die Altstadt auswirkt, sondern welche Summenwirkungen auf die Altstadt entstehen können bzw. ob Präzedenzfälle geschaffen werden, die dazu beitragen, bestehende Zielsetzungen (wie die Sicherung und Stärkung der Altstadt als Hauptzentrum der Landeshauptstadt Erfurt) zu konterkarieren und
 - welcher Nutzen nicht nur für die Stadt (in der Gesamtbetrachtung) sondern vor allem auch für die Innenstadt aus diesen Entwicklungen resultiert (vgl. dazu auch Fazit der Präsentation der IHK!). So könnte ein Decathlon in der Innenstadt nicht nur eine Bereicherung für die Stadt, sondern auch für die Innenstadt sein und zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes ebenso beitragen wie zu Synergieeffekten mit dem übrigen Einzelhandel sowie den ergänzenden Nutzungen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Betreiber Decathlon durchaus auch Innenstadtstandorte realisiert wie die Beispiele Chemnitz oder Mannheim (4.000 m² Verkaufsfläche in 4 Geschossen) zeigen.
- Trotz Bevölkerungswachstums in Erfurt sind der Mobilisierung zusätzlicher Kaufkraft aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel (u.a. Zunahme des Online-Handels) und der demographischen Entwicklungen im Einzugsgebiet Grenzen gesetzt. Auch in Zukunft kann der Euro nur einmal ausgegeben werden. Die Praxis zeigt, dass die Investitionsbereitschaft in Innenstädten deutlich abnimmt, wenn prägende zentrenrelevante Entwicklungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere auch im Widerspruch zu bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen, ermöglicht werden. Welchen Einfluss hat in diesem Zusammenhang der Zuspruch der Mitglieder von WfE zu innerstädtischen Entwicklungen auf die Entscheidung der entsprechenden Investoren? Wie bewerten potenzielle Investoren für Standorte in der Innenstadt und besonders auch der bestehende Einzelhandel die geplanten Ent-

wicklungen im T.E.C. und im Thüringen-Park? Diese und ähnliche Fragen bleiben bei der einseitigen Sichtweise von WfE offen. Eine Auseinandersetzung damit würde aber doch das gezeichnete Meinungsbild vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Betrachtung und gemeinschaftlich getragenen Entscheidungen zur Stadtentwicklung komplettieren!

Der Verein formuliert in seinem Anschreiben ausdrücklich, dass für „die Entwicklungsbetrachtungen des Einzelhandels in der Landeshauptstadt und Einkaufsstadt Erfurt realistische Eingangsbedingungen formuliert werden und ein realistisches Zahlenwerk verwendet wird.“ Diesem Anliegen ist der vorliegende Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausdrücklich verpflichtet. Die angenommenen Daten des Vereins lagen uns vor, wurden auf ihre Eignung geprüft und mussten jedoch als teilweise nicht tragfähig verworfen werden. Die Aussagen des Vereins konnten sich aufgrund des Fehlens einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts bislang auf nur lückenhafte und wenig differenzierte Grundlagen stützen und kommen so ungewollt zu Fehleinschätzungen der aktuellen Aktivitäten von Marktakteuren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Wenn die Stärkung des Einkaufsstandortes Erfurts im Allgemeinen und der Altstadt im Besonderen das vorrangige gemeinschaftlich getragene Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist, braucht es doch klare Regeln zur Entwicklung bzw. Steuerung des Einzelhandels. Diese bietet in seiner Fortschreibung und damit Fortführung der bisherigen, bewährten Planungspraxis das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt. Zur Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit aller Akteure müssen die formulierten Ziele und Grundsätze auch konsequent verfolgt werden. Dazu gehört in bestimmten Fällen in der Abwägung auch ein Ausschluss bestimmter Einzelhandelsentwicklungen an Standorten, die aus städtebaulicher Sicht negativ bewertet werden, wie großflächige zentrenrelevante Entwicklungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu Gunsten der Weiterentwicklung der Innenstadt.

Stefan Kruse, Elisabeth Kopischke
Junker+Kruse
Stadtforschung Planung

Dortmund, 07. Oktober 2016