



Gemeinde Elxleben



Anlage 2 zur Begründung

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des
bestehenden Edeka-Lebensmittelvollsortimenter in
Elxleben an der Gera

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Elxleben Juli 2024



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Elxleben an der Gera, Witterdaer Straße

AUFTRAGGEBER: Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH
Logistische Dienstleistungszentren GmbH Thüringen

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat

PROJEKTBEARBEITUNG: M.SC. Josephine Wolf

Dresden, den 08.01.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0351 / 21 67 273
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	6
II. Konzentrationsgebot	9
1. Makrostandort Elxleben an der Gera	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	11
3.1 Relevante Strukturen in Elxleben	12
3.2 Angebotssituation in den Umlandkommunen	12
3.3 Angebotssituation in den umliegenden Zentralen Orten	13
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	15
III. Integrationsgebot	16
1. Mikrostandort „Witterdaer Straße“	16
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	19
3. Bewertung des Integrationsgebotes	19
IV. Kongruenzgebot	20
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter	23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	25
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	25
V. Beeinträchtungsverbot	27
1. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen	27
1.1 Methodik	27
1.2 Umsatzumverteilungen	27
1.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	28
2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	30
3. Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	30
VI. Zusammenfassung	32

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In Elxleben an der Gera betreibt die Fa. Edeka seit 2017 an der Witterdaer Straße einen Supermarkt mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich auf insg. ca. 1.496 m². Der Supermarkt wurde 2017 von der Thomas-Müntzer-StraÙe an den aktuellen Standort verlagert und neu errichtet. Im Rahmen eines Anbaus entlang der Südseite des Marktes in einer Breite von etwa 12 – 15 m soll eine Erweiterung der VerkaufsfläÙe auf ca. 2.000 m² erfolgen.

Tabelle 1: Projektdaten

Daten	VerkaufsfläÙe Bestand	VerkaufsfläÙe Planung	ErweiterungsfläÙe
	in m ²		
Edeka (inkl. Bäckerei)	1.496	2.000	+ 504

Quelle: Auftraggeber

Bereits heute ist der Markt mit einer VerkaufsfläÙe von deutlich über 800 m² als großfläÙiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Aktuell besteht für das Grundstück des Edeka-Marktes der Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 08/2014 Edeka-Markt“. Dieser muss für die geplante Erweiterung geändert werden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse soll das Vorhaben hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit geprüft werden. Im Fokus stehen dabei die Ermittlung der Auswirkungen auf bestehenden Standortstrukturen sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung und die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen.

Vor diesem Hintergrund sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Elxleben an der Gera und des Mikrostandortes „Witterdaer Straße“
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebiets und Berechnung der vorhabensspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose des Vorhabens
- /// Darstellung und Bewertung möglicher wirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf das Standortgefüge im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Thüringen 2025 und des Regionalplanes Mittelthüringen von 2019¹.
 - Konzentrationsgebot

¹ Der Regionalplanentwurf von 2019 führt keine ergänzenden Aussagen zur Erweiterung großfläÙiger Einzelhandelsansiedlungen auf.

- Kongruenzgebot
- Beeinträchtungsverbot
- Integrationsgebot

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Dezember 2023 eine Begehung des Standortes und sonstiger Einzelhandelslagen sowie eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:²

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

² Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990; zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.³ Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- / **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- / Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.⁴

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁵

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁶ anbietet.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁷ führt.

³ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

⁴ Ebenda

⁵ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2023, S. 364.

⁶ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁷ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

GroÙer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Zur Einordnung des Marktes an der Witterdaer Straße und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

- /// Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebstypen weisen Discounter mit aktuell rund 45 % den größten Umsatzanteil auf; Supermärkte und Verbrauchermärkte kommen zusammen auf ca. 42 % und SB-Warenhäuser auf ca. 11 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁸ Nach wie vor sind Discounter wegen des wahrgenommenen Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments, das sich auf sog. „Schnelldreher“ konzentriert, bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt.
- /// Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 14.900 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 2: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 826 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m ² VK)		GroÙer Supermarkt (Ø 3.280 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.258	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13 – 14	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	10 – 11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.876	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2023, S. 86; GMA-Zusammenstellung 2023.

- /// **Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei

⁸ Quelle: EHI Retail Institute: Handelsdaten aktuell 2023; S. 76; GMA-Berechnungen.

Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discounter, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.

- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte rd. 1.120 m² auf (groÙe Supermärkte durchschnittlich 3.280 m²). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmittel Einzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.
- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).
- Hinsichtlich der **Anzahl der Betriebsstätten**⁹ belegen der **EDEKA-Verbund (rd. 8.748 Märkte)**, die Rewe Group (rd. 5.808 Märkte) und die Schwarz-Gruppe (rd. 4.015 Märkte) die ersten Plätze. Von den Discountern weist der zur EDEKA-Gruppe gehörende Netto Marken-Discount mit rd. 4.299 bundesweit die meisten Filialen auf, gefolgt von Lidl (rd. 3.248 Filialen), Aldi Nord (rd. 2.218 Filialen), Penny (rd. 2.135 Filialen), Aldi Süd (rd. 1.997 Filialen) und Norma (rd. 1.336 Filialen).
- In den letzten Jahren ergab sich bei Lebensmittelmärkten ein **Verkaufsflächenwachstum**, das v. a. auf gestiegene Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung (Ausbau hinsichtlich der Nachfrage Trends Frische, Fair Trade, Gesundheit, Nachhaltigkeit, biologisch und regional erzeugte Produkte) und Ladengestaltung (besondere Warenpräsentation, breitere Gänge, niedrigere Regale) zurückzuführen ist. Für Neubauten und Modernisierungen von Supermärkten werden daher von den Betreibern mittlerweile Verkaufsflächen zwischen ca. 1.500 und 2.200 m² als marktgerecht angesehen (in Abhängigkeit vom Standort). Bei Discountern liegen die Zielgrößen in Abhängigkeit vom Betreiber zwischen 800 und 1.500 m² VK.

Insgesamt geht GMA für den Edeka-Markt in Elxleben von keinen Besonderheiten gegenüber Systemwettbewerbern an anderen Standorten aus. Es handelt sich vielmehr um einen typischen Supermarkt. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Elxleben vorrangig dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als vergleichbare Standorte wettbewerblicher Anbieter in der Region.

⁹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024, 38f.

II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Gemeinde Elxleben unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Elxleben.

1. Makrostandort Elxleben an der Gera

Die Gemeinde Elxleben an der Gera liegt im Landkreis Sömmerda unmittelbar nördlich der Landeshauptstadt Erfurt. Regionalplanerisch ist der Gemeinde **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Zusammen mit der Gemeinde Witterda bildet Elxleben eine Einheitsgemeinde, wobei Elxleben die „erfüllende Gemeinde“ ist. Aktuell leben etwa 3.336 Einwohner¹⁰ in der Einheitsgemeinde Elxleben.

In den letzten 10 Jahren verlief die **Einwohnerentwicklung** in Elxleben relativ konstant¹¹. Für die kommenden Jahre wird ein Bevölkerungsrückgang erwartet. Laut der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung werden im Jahr 2040 nur noch ca. 2.770 Einwohner in der Einheitsgemeinde leben. Die Gemeinde Elxleben zeigte in der Vergangenheit eine etwas günstigere Entwicklung als Gemeinden mit ähnlicher Größenordnung im Landkreis. Dies ist auf die räumliche Nähe zum Oberzentrum Erfurt und damit der Weiterentwicklung als Wohnstandort zurückzuführen.

Elxleben weist mit der Lage an der Bundesstraße B 4 eine sehr gute **Erreichbarkeit** mit dem Pkw auf. Die Bundesstraße bindet Elxleben nach Norden in Richtung Sondershausen / Nordhausen an. Nach Süden ist das Oberzentrum Erfurt über die Bundesstraße 4 unmittelbar erreichbar. Ergänzend ist über die B 4, die ca. 4 km südlich von Elxleben verlaufende Autobahn A 71, schnell erreichbar. Diese erschließt das Mittelzentrum Sömmerda bzw. im Verlauf nach Süden den Thüringer Wald. An die A 71 besteht der nördlich von Erfurt liegende Anschluss „Kreuz Erfurt-Gispersleben“.

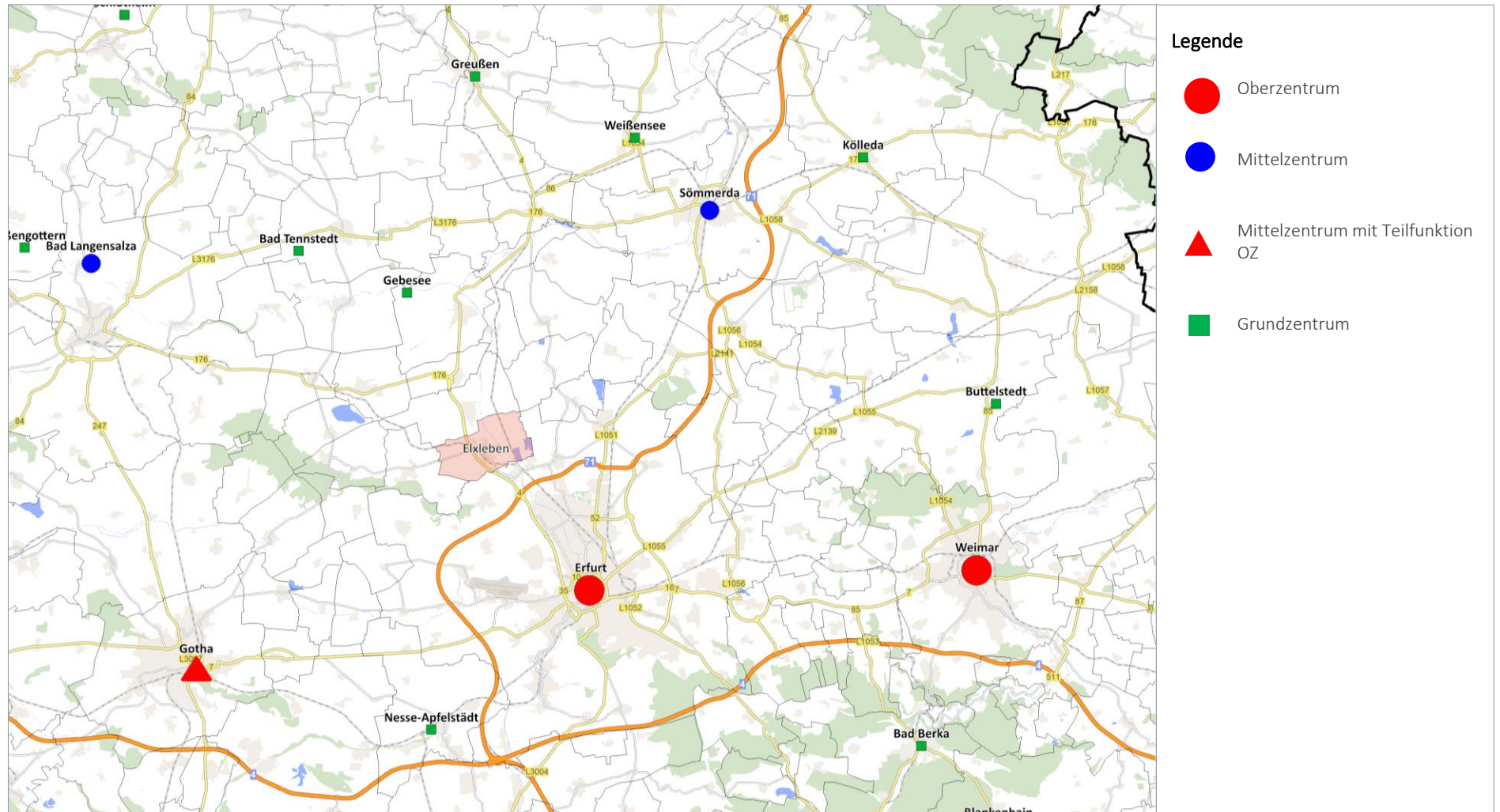
An den **öffentlichen Verkehr** ist Elxleben bzw. der Planstandort über die Regionalbahn 603 sowie die Buslinie 111 des Verkehrsverbundes Erfurt (EVAG) angebunden. Damit ist eine Erreichbarkeit des Oberzentrums Erfurt sowie der umliegenden Gemeinden gegeben. Die Regionalbahn erschließt über Elxleben die Strecke Erfurt – Bad Langensalza.

Die **Siedlungsstruktur** Elxlebens ist geprägt von der kleinteiligen, dörflichen Struktur des Ortes, welcher sich entlang der Kreisstraße K 19 (Erfurter Straße) bandartig erstreckt. Westlich an den Ortskern anschließend, zwischen der K 19 und der B 4, liegt der Gewerbestandort mit den Betrieben Möbel Boss und Möbel Kraft. Der Versorgungsschwerpunkt mit dem Edeka-Bestandsmarkt sowie dem Netto-Lebensmitteldiscounter befindet sich an der K 19 gelegen, vereinzelt sind auch Betriebe (z. B. Apotheke, Fleischerei, Bäckerei) im Ortskern zu finden.

¹⁰ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2022.

¹¹ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2012: 3.348 Einwohner

Karte 1: Lage von Elxleben an der Gera und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2023

Bezogen auf den **Einzelhandel** weist Elxleben folgende Standortlagen auf:

- / **Ortskern:** Der Ortskern umfasst den Kreuzungsbereich Thomas-Müntzer-StraÙe / Gerhard-Hauptmann-StraÙe sowie die kleineren Betriebe entlang der Thomas-Müntzer-StraÙe (südliche Richtung). Hinzu kommen weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Dienstleister und weiterer Einzelhandel (Tedi-Markt, Bankfiliale, Friseur).
- / **Erfurter Straße:** Der Einzelhandelsbesatz in der Erfurter Straße ist durch den zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Markt sowie den Netto-Markt (jeweils inkl. Bäckerei) geprägt. Des Weiteren sind hier ein Hörgeräteakustiker sowie eine Sparkassenfiliale im Umfeld von Netto zu nennen.
- / **Vor dem Dorfe:** Die Handelsagglomeration im Bereich „Vor dem Dorfe“ befindet sich im westlichen Gemeindegebiet mit Anschluss und direkter Sichtbarkeit von der B 4. Hier sind die Möbelanbieter Möbel Kraft und Möbel Boss ansässig. Dies stellt allerdings eine Sondersituation dar und hat mit der eigentlichen Handelsfunktion von Elxleben nichts zu tun.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

MaÙgeblich hierfür ist Ziel 2.6.1 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025. Es besagt:

- 2.6.1 Z „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von EinzelhandelsgroÙprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind EinzelhandelsgroÙprojekte*
- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
 - in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“*

Der Gemeinde Elxleben ist im LEP Thüringen 2025 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Folglich wäre großflächiger Einzelhandel in Elxleben formal nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind EinzelhandelsgroÙprojekte in den nichtzentralen Orten nur dann, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen (vgl. Beeinträchtungsverbot; Kap. V) und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht (vgl. Kongruenzgebot Kap. IV).

Um den Nachweis der Ausrichtung auf die Grundversorgung zu führen, sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen in Elxleben und im Umland zu bewerten.

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Elxleben und im Umland wurde von der GMA im Dezember 2023 Standortbegehung durchgeführt. Als Wettbewerber für Edeka-Markt gelten

grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden.

3.1 Relevante Strukturen in Elxleben

In der **Einheitsgemeinde Elxleben** ist neben dem Planobjekt im Lebensmitteleinzelhandel lediglich ein weiterer größerer Lebensmittelanbieter vorhanden. (vgl. Karte 4) Der Netto-Discounter befindet sich ebenfalls in der Erfurter Straße, ca. 300 m südlich des Edeka-Marktes. Er ist ebenfalls städtebaulich integriert und weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² auf.

Neben den Lebensmittelmärkten, die die Grundversorgung in der Einheitsgemeinde gewährleisten sind lediglich kleinteilige Anbieter wie das Ladenhandwerk und ein Tankstellenshop im weiteren Gemeindegebiet ansässig.

3.2 Angebotssituation in den Umlandkommunen

In den **Kommunen Walschleben, Andisleben, Riethnordhausen und Großfahner** sind keine größeren strukturprägenden Lebensmittelbetriebe vorhanden, somit ist die Grundversorgung in diesen Bereichen als unzureichend einzustufen.

In Walschleben ist lediglich ein Hofladen, eine Bäckerei sowie eine Fleischerei vorzufinden. In der Gemeinde Andisleben werden in „Johns Lädchen“ Lebensmittel in einem begrenzten Sortimentsumfang angeboten. Ergänzend hierzu befindet sich eine Bäckerei in der Gemeinde mit begrenzten Öffnungszeiten. In Großfahner ist eine Fleischerei sowie ein kleiner Getränkemarkt vorhanden. Die Gemeinde Riethnordhausen weist keinen Besitz an Lebensmitteleinzelhandel auf.

In **Gierstädt** ist der kleine SB-Laden „Gutkauf“ (ca. 200 – 500 m² VK) vorhanden, welcher keine ausgeprägte Nahversorgung der dortigen Bevölkerung sicherstellen kann. Des Weiteren gibt es in Gierstädt eine Fleischerei sowie den Direktvermarkter „Obstpark Gierstädt“, der saisonales Obst verkauft.

In der Gemeinde **Dachwig** ist als einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter ein Tegut-Markt etabliert, ergänzend dazu eine Fleischerei.

Versorgungsbezogen weist der Edeka-Markt in Elxleben bereits heute die erhebliche Bedeutung für die o. g. Kommunen¹² auf. Legt man diese Versorgungsbedeutung als räumliche Bezugsbasis zugrunde und stellt die Einwohnerzahl dieser Kommunen (ca. 8.300 Personen) der Verkaufsfläche¹³, der in diesen Kommunen ansässigen Lebensmittelmärkten (ca. 2.800 m² VK)¹⁴ gegenüber, dann ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 337 m² VK / 1.000 EW, die sich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW) bewegt¹⁵.

Ergänzend sei der Hinweis gegeben, dass für die einzelnen Gemeinden bereits aufgrund des verfügbaren Bevölkerungspotenzials (zwischen 590 und 1.800 Einwohnern) erkennbar, dass

¹² Walschleben, Andisleben, Riethnordhausen, Großfahner und Gierstädt

¹³ Verkaufsflächenerhebungen des Europäischen Handelsinstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Hier ergibt sich ein Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW.

¹⁴ Verkaufsflächen von Edeka, Netto und Gutkauf

¹⁵ Rechnerisch würde sich durch eine Erweiterung von Edeka um ca. 500 m² VK eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 398 m² VK / 1.000 EW ergeben und weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts rangieren.

kein Potenzial für die Etablierung einer leistungs- und zukunftsfähigen Nahversorgung ableitbar ist.

3.3 Angebotssituation in den umliegenden Zentralen Orten

Im nördlich gelegenen Grundzentrum **Gebesee** ist auf den aufgrund der Betriebstypenüberschneidungen insb. auf den Rewe-Markt hinzuweisen. Des Weiteren sind in Gebesee die Discounter Netto und Norma sowie einen Getränkemarkt und zwei Bäckereien ansässig. Im **nördlichen Stadtgebiet von Erfurt** befinden sich mehrere für das Vorhaben bzw. die Versorgungsbeziehungen relevante Lebensmittelmärkte. Hier prägen vorrangig die Großflächenanbieter Globus und Kaufland die Wettbewerbslandschaft. Insbesondere **Globus** im Erfurter Stadtteil Mittelhausen weist ein deutliches überörtliches Einzugsgebiet auf. Der Anbieter **Kaufland** (SB-Warenhaus) ist als Ankermieter im **EKZ/FMZ Thüringenpark** ansässig, welches ebenfalls deutlich über den Erfurter Norden ausstrahlt. Des Weiteren ist auf das **Nahversorgungszentrum Moskauer Platz**¹⁶ hinzuweisen, in welchem sich ein weiterer Edeka-Markt im Verbund mit einem Netto-Discounter und einem Rossmann-Drogeriemarkt befindet.

Außerhalb des Gemeindegebietes von Elxleben sind zusammengefasst in den umliegenden Gemeinden folgende strukturprägende Lebensmittelanbieter vorhanden:

Tabelle 3: Strukturprägende Wettbewerber in den umliegenden Kommunen

Kommune	Wettbewerber	Betriebstyp*	VK-Größenordnung in m ² **	Entfernung zum Projektstandort	Zentraler Versorgungsbereich
Gebesee	Rewe	SM	1.500 – 2.000	8,2 km	--
	Netto	DISC	500 – 800	8,4 km	--
	Norma	DISC	800 – 1.000	8,2 km	--
Gierstädt	Gutkauf	DISC	< 500	9,7 km	--
Dachwig	Tegut	SM	< 500	10,1 km	--
Erfurt	Aldi	DISC	800 – 1.000	4,7 km	--
	Globus	SBW	> 5.000	5,4 km	--
	Kaufland	SBW	> 5.000	5,7 km	--
	Edeka	SM	2.000 – 2.500	6,2 km	NVZ „Moskauer Platz“
	Netto	DISC	1.000 – 1.500		

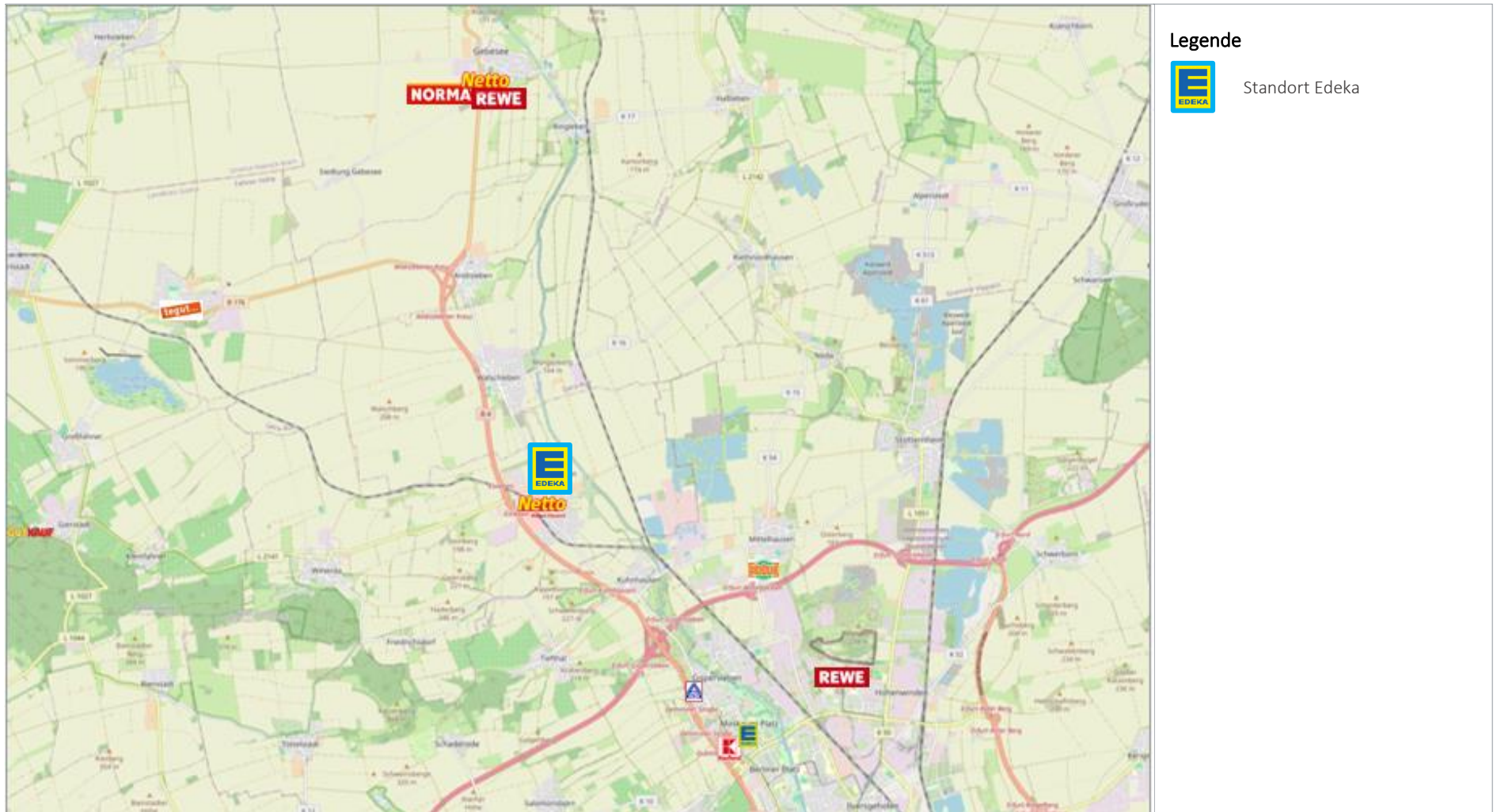
* DISC = Discounter; SM = Supermarkt, gr. SM = großer Supermarkt, SBW = SB-Warenhaus

** inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

Quelle: GMA-Erhebung 2023

¹⁶ Zentrale Versorgungsbereiche lt. EHK Erfurt von 2017, S. 100 f.

Karte 2: Wesentliche Wettbewerber in der Gemeinde Elxleben und im Umland



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um eine Modernisierung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Verkaufsfläche von zukünftig ca. 2.000 m² handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in Elxleben nur unter der Voraussetzung zulässig ist, wenn es ausschließlich der Grundversorgung dient.

Hinsichtlich seines Sortiments ist der Edeka-Markt trotz der geplanten Größenordnung eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel).

Der bereits seit vielen Jahren in Elxleben ansässige Edeka-Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der in der Gemeinde Elxleben bzw. auch in den in den Umlandkommunen lebenden Bevölkerung. Diese verfügen über keine eigenständigen größeren Versorgungsstrukturen, die eine adäquate Grund- und Nahversorgung in den jeweiligen Gemeinden leisten könnten.

Die geplante Modernisierung und Erweiterung dienen dazu, den in Elxleben etablierten Edeka-Markt langfristig wettbewerbsfähig zu halten, um die Grundversorgung für Elxleben und auch für die Umlandkommunen, die keine Versorgungsstrukturen aufweisen, langfristig zu sichern.

Vorbehaltlich der positiven Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes und Kongruenzgebotes wäre die Erweiterung des Edeka-Marktes in Elxleben, Witterdaer Straße zulässig.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Witterdaer Straße“

Der **Standort** des Edeka-Bestandsmarktes befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet von Elxleben. Das Areal wird im Osten durch die Erfurter Straße und im Norden durch die K 19 begrenzt. Südlich des Standortes befinden sich die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Elxleben. Westlich grenzen weitere Gewerbebetriebe an, die jedoch nicht dem Einzelhandel zuzuordnen sind. Unmittelbar östlich der Erfurter Straße schließt sich der Siedlungskern von Elxleben an. Somit ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben.

Durch die Lage des Standortes an der Witterdaer Straße sowie der Erfurter Straße, die neben der B 4 die Verbindungsstraße (Nord-Süd) zwischen Erfurt und Walschleben - Andisleben darstellt, bzw. der K 19 als Anbindung an die B 4 bzw. die Handelsagglomeration Möbel Kraft / Möbel Boss kann die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes für den PKW-Verkehr als gut bewertet werden. Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle „Elxleben / Gera; Am Untertor“ gewährleistet, die sich unmittelbar am Planstandort befindet. Die Einsehbarkeit des Marktes ist von allen Verkehrsträgern als gut zu bewerten. Der Standort ist jedoch nicht von der B 4 zu sehen.

Städtebaulich liegt der Standort nicht im unmittelbaren Ortskern von Elxleben, grenzt jedoch unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsstrukturen östlich der Erfurter Straße an (baulich verdichteter Siedlungszusammenhang). Eine fußläufige Erreichbarkeit mittels einer 1.000 m – Isochrone (i.d.R. die durchschnittliche Entfernung, die der Kunde bereit ist zu Fuß zu gehen) umschließt bereits fast den gesamten Teil des Kernortes Elxleben. Der Standort ist insgesamt als städtebaulich integriert zu bewerten. Für den Edeka-Markt ist zudem bereits jetzt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu konstatieren.



Edeka-Bestandsmarkt



Zufahrt zum Edeka-Markt von der Erfurter Straße



Bushaltestellen am Plangrundstück, Erfurter Straße



Gegenüberliegende Wohnbebauung mit Fußweg

Quelle: GMA Dezember2023

In der Zusammenfassung lässt die beschriebene Lagekonstellation eine Einstufung des Standortes als verbrauchernaher Versorger zu. Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um einen seit Jahren etablierten Lebensmittelmarkt, welcher der einzige Vollsortimenter in der Gemeinde darstellt und somit eine entscheidende Nahversorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung übernimmt.

Die vorstehend beschriebenen Standorteigenschaften üben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Vorhabens aus. Folgende positive und negative Standorteigenschaften sind dabei aus gutachterlicher Sicht als wesentlich hervorzuheben:

Positive Standortfaktoren:

- + gute verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr über die Erfurter Straße bzw. K 19
- + Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel über die Bushaltestelle „Elxleben / Gera; Am Untertor“ Richtung Erfurt, Gebesee und Sömmerda gegeben
- + fußläufige Erreichbarkeit bzw. Nahversorgungsfunktion aus den Wohngebieten östlich der Erfurter Straße bzw. aus der Gemeinde insgesamt
- + gute Sichtbarkeit (= Werbewirksamkeit)
- + Edeka ist einziger Vollsortimenter im Ort bzw. in der Einheitsgemeinde
- + städtebaulich integrierter Standort, trotz Lage außerhalb des unmittelbaren Ortskerns.

Negative Standortfaktoren:

- unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet bezogen auf den Bundesdurchschnitt (= 100)

Karte 3: Mikrostandort „Witterdaer Straße“ - Standortumfeld



Quelle: Microsoft® Bing™ Maps; OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot gemäß LEP Thüringen 2025 ist auf den Grundsatz 2.6.4 zurückzuführen:

2.6.4 G „Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandels-großprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).“

Als städtebaulich integriert gelten lt. LEP Thüringen 2025

„[...] Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind. Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad-)wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.“ (Be-gründung zum LEP)

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot gemäß LEP Thüringen 2025 wie folgt bewertet werden:

- /// Der Standort des in Elxleben ansässigen Edeka-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich westlich des Kernbereiches in verbrauchernaher Versorgungslage. Unmittelbar östlich der Erfurter Straße schließt sich der Siedlungsbereich von Elxleben an.
- /// Der Anbieter erfüllt am Standort maßgebliche Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung sowie für die gesamte Gemeinde insgesamt. Durch die im Rahmen der Erweiterung und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung wird der Anbieter langfristig zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der in der Gemeinde lebenden Bevölkerung langfristig gesichert.
- /// Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort zwar gut für Autokunden erreichbar, dennoch sind die fußläufigen Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete herauszustellen. Aufgrund seiner funktional und räumlich u.a. Wohngebieten zugeordneten Lage dient der Standort der wohnortnahen Versorgung für die Gemeinde Elxleben.
- /// Darüber hinaus verfügt er über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (zwei Bushaltestellen) sowie an das bestehende Rad- und Gehwegenetz in Elxleben. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sehr gut erreichbar.

Der Standort kann unter der Berücksichtigung der o.g. Aspekte als städtebaulich integriert i.S. des LEP Thüringen 2025 bewertet werden.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Lebensmittelupermarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Standortgemeinde und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Edeka-Lebensmittel-discounter am Standort „Witterdaer Straße“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

- /// **Zone I** umfasst jene Bereiche, für die der Markt eine **unmittelbare Nahversorgungsfunktion** ausübt. Dies betrifft die Gemeinden Elxleben und Witterda mit einem Bevölkerungspotenzial von insgesamt ca. 3.340 Einwohnern.
- /// **Zone II** umfasst die Gemeinden Walschleben und Andisleben (ca. 2.370 EW), für die der Edeka-Markt über die Erfurter Straße als direkte Verbindungsstraße zügig erreichbar ist und die selbst keine größeren Versorgungsstrukturen besitzen.

Zone III umfasst die Gemeinden Großfahner, Gierstädt sowie Riethnordhausen. In diesen drei Gemeinden leben momentan insgesamt ca. 2.620 Einwohner. In keiner der Gemeinden sind groÙere Lebensmittelmärkte, die eine jeweilige gesamtgemeindliche Versorgung übernehmen könnten, ansässig. Lediglich in Gierstädt ist mit dem SB-Laden „Gutkauf“ (ca. 200 – 300 m² VK) zumindest eine teilweise Grundversorgung der dortigen Bevölkerung sichergestellt.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig knapp 8.330 Einwohner. Das erweiterte Einzugsgebiet (Zonen II + III) umfasst ein Bevölkerungspotenzial von rd. 5.000 Einwohnern und setzt sich v. a. aufgrund der räumlichen Nähe und der verkehrlichen Anbindung an den Projektstandort aus den unmittelbar angrenzenden Gemeinden zusammen. Diese verfügen selbst über keine ausreichende Nahversorgung, sodass hier von deutlichen Kaufkraftabflussen auszugehen ist. Der Edeka-Markt übt bereits traditionell eine Versorgungsfunktion für die Kommunen in Zone II und III aus.

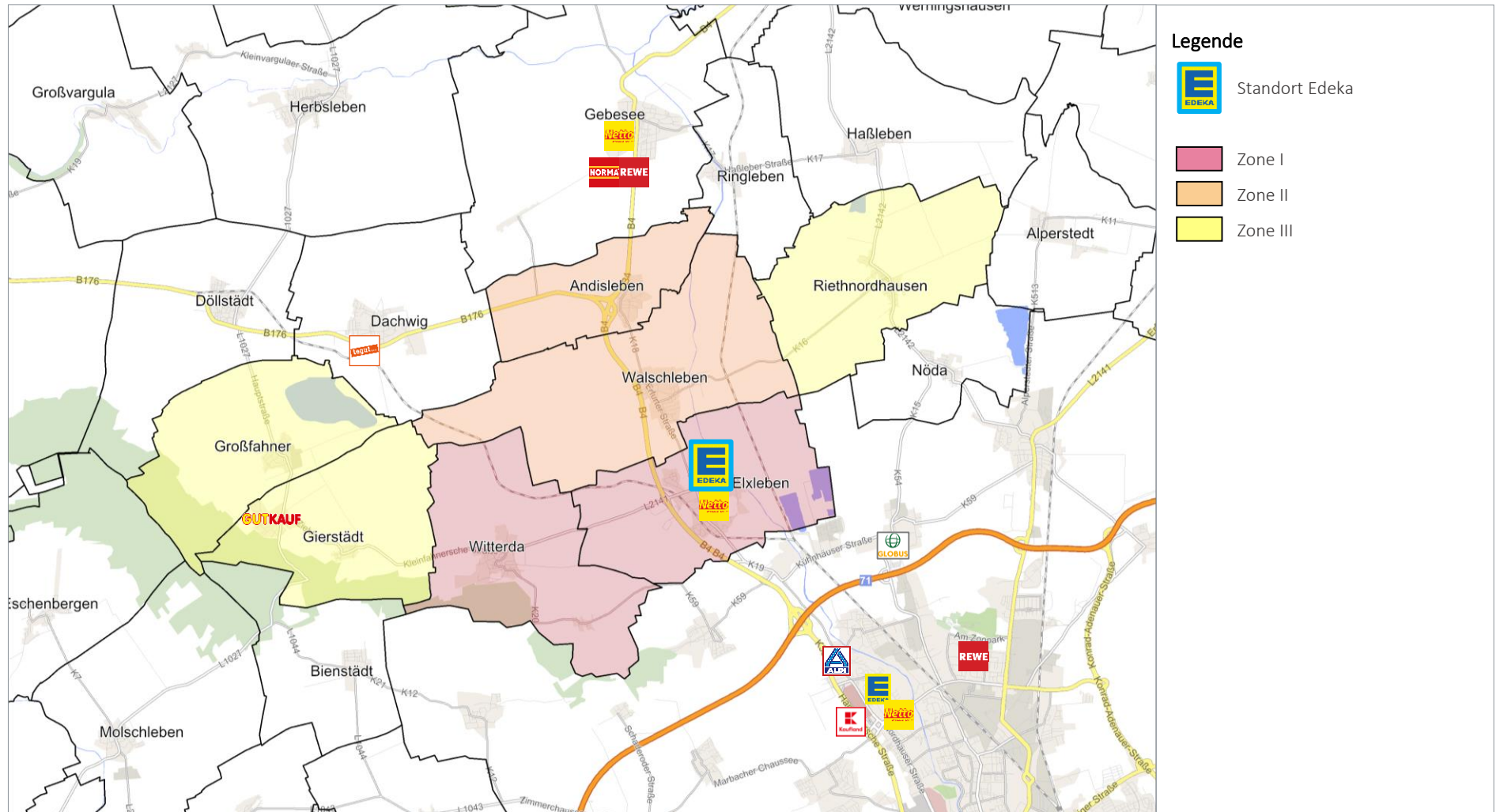
Darüber hinaus wird kein weiteres regelmaÙiges Einzugsgebiet erschlossen. Die weiteren Umlandgemeinden, insbesondere die angrenzenden Ortsteile der Landeshauptstadt Erfurt, werden nicht ins Einzugsgebiet einbezogen, da hier eine ausgeprägte Wettbewerbssituation (z. B. durch die Fa. Globus in Erfurt-Mittelhausen, Edeka, Kaufland in Erfurt-Nord, Rewe-Markt in Gebesee) vorhanden ist. Aufgrund der Lage des Projektstandortes unweit der Mobelhauser „Möbel Kraft“ und „Möbel Boss“ ist bei entsprechender werblicher Unterstützung in gewissem Umfang auch von Umsätzen mit Kunden von auÙerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bzw. von auÙerhalb der Umlandgemeinden auszugehen; diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsatze berücksichtigt. Dazu zählen ebenfalls daruberhin-
ausgehende Kundenzufuhreffekte v. a. durch Pendler.

Tabelle 4: Betriebliches Einzugsgebiet des Edeka-Marktes

Zone	Zugehörige Bereiche	Einwohnerpotenzial
Zone I	Einheitsgemeinde Elxleben (inkl. Witterda)	ca. 3.340 Einwohner
Zone II	Walschleben, Andisleben	ca. 2.370 Einwohner
Zone III	GroÙfahner, Gierstädt, Riethnordhausen	ca. 2.620 Einwohner
Betriebliches Einzugsgebiet insgesamt		ca. 8.330 Einwohner

Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Stand 31.12.2022; GMA-Darstellung 2023

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Elxleben und strukturprägende Wettbewerber



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2023

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die **Berechnung** der im betrieblichen Einzugsgebiet vorhandenen **Kaufkraft** wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell




ca. € 6.760.¹⁷

Bezogen auf Vorhaben, deren Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland

ca. 2.826 €.¹⁸

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in der Gemeinde Elxleben liegt mit einem Wert von 97,0 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).¹⁹ Für die Gemeinden in Zone II und III liegt das jeweilige Kaufkraftniveau ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt und schwankt zwischen Großfahner: 89,5 und Riethnordhausen: 98,6).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. **22,4 Mio. €**. Davon entfallen auf

	Zone I: Großgemeinde Elxleben (inkl. Witterda)	ca. 9,1 Mio. €
	Zone II: Walschleben, Andisleben	ca. 6,3 Mio. €
	Zone III: Großfahner, Gierstädt, Riethnordhausen	ca. 7,0 Mio. €

Zusätzlich werden bei Lebensmittelvollsortimentern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert, diese liegen im vorliegenden Fall bei 15 %.

3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²⁰ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

¹⁷ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁸ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁹ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2022. Walschleben: 93,8; Andisleben: 93,7; Großfahner: 89,5; Gierstädt: 96,1 und Riethnordhausen: 98,6

²⁰ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in zu einem späteren Zeitpunkt ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit rund 2.000 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²¹

Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit ca. 2.000 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	9,1	40	3,7	0,7	4,3	47 – 48
Zone II	6,3	30	1,9	0,3	2,2	24 – 25
Zone III	7,0	15	1,0	0,2	1,2	13 – 14
Einzugsgebiet	22,4	29 – 30	6,6	1,2	7,7	85 – 86
Streuumsätze			1,1	0,2	1,4	14 – 15
Insgesamt			7,7	1,4	9,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Edeka 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Markt mit ca. 2.000 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 9,1 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 7,7 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im Einzugsgebiet, des geringen Bevölkerungspotenzials im erschließbaren Einzugsgebiet und der Wettbewerbssituation im Großflächensegment im Norden von Erfurt bzw. in den umliegenden Zentralen Orten nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird der Markt mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² einen erheblichen Teil der zusätzlichen Flächen (+ ca. 500 m²) für Kundenfreundlichkeit (wie breitere Gänge, keine hohen Regale) und eine erweiterte Sortimentstiefe (lokale und regionale Angebote, Bio-Ware, Ausbau vegetarischer und veganer Produktlinien, breiteres Getränkesortiment mit unterschiedlichen Gebindetypen, Mehrfachplatzierungen) verwenden, wodurch sich die zusätzliche Verkaufsfläche nicht in gleichem Umfang in zusätzlichem Umsatz niederschlägt - die Flächenproduktivität steigt in diesem Zusammenhang nicht proportional zur Verkaufsfläche an, sondern nimmt mit zunehmender Verkaufsfläche ab.

Rund 50 % des Umsatzes stammen aus der Einheitsgemeinde Elxleben (Zone I), weitere rund 25 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes fließen aus den Gemeinden Walschleben

²¹ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

und Andisleben zu (Zone II). Aus Zone III stammen ca. 14 % der Umsätze (Großfahner, Gierstädt und Riethnordhausen). Etwa 15 % der Umsätze werden von außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Pendler, Kundenzuflüsse aufgrund von Kopplungseffekten durch die Möbelanbieter westlich des Planstandortes, nördliche Bereiche der Stadt Erfurt) als Streuumsätze generiert. Hier ist auf die Lage des Standortes an der Bundesstraße B 4 von Norden kommend hinzuweisen, welche die Gemeinde unmittelbar mit der Landeshauptstadt Erfurt verbindet.

Wie bereits bei den Wettbewerbsstrukturen dargestellt, nimmt der Edeka-Markt traditionell eine hohe Bedeutung für die Grund- und Nahversorgung der im Einzugsgebiet inkludierten Umlandgemeinden, die mit Ausnahme des kleineren SB-Ladens in Gierstädt über keine größeren Versorgungsstrukturen verfügen, wahr. Legt man diesen „Versorgungsraum“, der jedoch keine regionalplanerische Abgrenzung darstellt, als räumliche Bezugsgröße zugrunde, dann kann festgehalten werden, dass nur 15 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des „Versorgungsraumes“ stammen. Damit steht die Grundversorgung in Elxleben und den Umlandgemeinden im Vordergrund.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen müssen, d. h., dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch den Grundsatz G 2.6.2 im LEP Thüringen 2025:

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

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß LEP Thüringen 2025 wie folgt bewerten:

- Rein quantitativ ist die Grundversorgung der Einheitsgemeinde gegenwärtig durch das bestehende Angebot als ausreichend zu bewerten. Qualitativ ist darauf hinzuweisen, dass der derzeit ansässige Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka bereits die Grenze zur Großflächigkeit überschritten hat und durch modernes Auftreten geprägt ist. Für die bessere, umfangreichere Versorgung der Bevölkerung und ein damit einhergehender Ausbau der Sortimentstiefe ist eine Erweiterung notwendig. Durch die Vergrößerung des Edeka-Marktes können zudem die Gänge verbreitert und die Angebotspräsentation verbessert werden.
- Hinsichtlich der Orientierung an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur ist darauf hinzuweisen, dass der Edeka-Markt in Ermangelung von Versorgungsstrukturen bereits heute eine essentielle Versorgungsbedeutung für die Gemeinden im Einzugsgebiet

übernimmt. Knapp 85 % des Umsatzes des erweiterten Marktes im Food-Bereich werden mit Kaufkraft aus diesem traditionellen betrieblichen „Versorgungsraum“ und rd. 15 % durch „Streukunden“ erzielt. Legt man die Versorgungsbedeutung des Edeka-Marktes für die Umlandkommunen als Maßstab zugrunde, dann sind nur noch Zuflüsse in Höhe von ca. 15 % festzuhalten, die durch Zufallskunden, Pendlerverflechtungen bzw. Kopplungseffekten mit den Möbelhäusern festzuhalten.

- Auch ist auf die geringen Bevölkerungspotenziale hinzuweisen, die eine moderne Versorgungsstruktur nur unter Einbindung weiterer Kommunen möglich macht. Würde man sich ausschließlich an zentralörtlichen Strukturen insbesondere im ländlichen Raum orientieren, dann wären marktfähige Wettbewerber vor dem Hintergrund einer adäquaten Grundversorgung und einer Bündelung von Verkehrsströmen nicht möglich.
- Die Gemeinde Elxleben ist nicht als Zentraler Ort eingestuft. Daher verfügt sie auch nicht über einen Grundversorgungsbereich. Demnach liegt die Gemeinde Elxleben innerhalb des Grundversorgungsbereiches des Oberzentrums Erfurt. Insofern kommt dem Einzelhandel in Elxleben und damit auch dem Planstandort primär die Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet von Elxleben zu. Wie bereits dargelegt, handelt es sich um einen Betrieb der Grundversorgung.
- Des Weiteren ist bei der Bewertung des Kongruenzgebotes zu berücksichtigen, dass die Fa. Edeka bereits seit mehreren Jahren in Elxleben einen Supermarkt betreibt. Das Einzugsgebiet des Bestandsmarktes wird dabei auch dem des neuen, geplanten Standortes entsprechen, d. h. der Markt wird ein Einzugsgebiet erschließen, dass nur unwesentlich die benachbarten Zentralen Orte wie Erfurt oder Gebesee tangieren wird. Somit werden die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht wesentlich verändert werden.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

1.2 Umsatzumverteilungen

Für die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Edeka-Marktes am Standort „Witterdaer Straße“ sind bzgl. der Umsatzumverteilungen folgende Annahmen zu treffen:

- /// Zu berücksichtigen ist, dass der Lebensmittelanbieter Edeka bereits seit 2017 am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.500 m² ansässig ist und auch vor 2017 bereits in Elxleben (an anderem Standort mit kleinerer Verkaufsfläche) etabliert war. Der Markt erwirtschaftet derzeit schätzungsweise eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 7,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 6,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Edeka-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmittelmarktes mit 2.000 m² VK bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Edeka

		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes	6,4	
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in Elxleben	0,2 – 0,3	5 – 6
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in Gierstädt	< 0,1	5 – 6
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in Dachwig	< 0,1	2 – 3
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in Erfurt, davon...	0,7 – 0,8	1 – 2
	- ZVB Moskauer Platz	0,2 – 0,3	1 – 2
	- sonstige relevante Anbieter im Norden Erfurts	0,5 – 0,6	< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in Gebesee	0,2 – 0,3	1 – 2
	Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	7,7	
Nichtlebensmittel-	Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes	1,1	
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,3	n. n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich	1,4	
Umsatz insgesamt		9,1	

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2023

1.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben von Edeka zu erwarten:

/// In **Zone I (Einheitsgemeinde Elxleben)** ist durch das Erweiterungsvorhaben sind Auswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € zu erwarten. Bezogen auf die heutigen Umsätze der o. g. Wettbewerber entspricht dies einer Umverteilungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 5 – 6 %. Hier ist im Kern der Discounter Netto im Standortumfeld an der Erfurter Straße betroffen. Dieser ist jedoch langjährig am Standort etabliert, wurde im Jahr 2019 modernisiert und erweitert (von ca. 730 m² auf 1.000 m² VK) und verfügt seitdem über einen modernen Marktauftritt. Der Netto-Discounter ist als Ergänzung zum Vollsortimenter zu betrachten. Es ist von einem stabilen Einzugsgebiet auszugehen, wodurch eine Gefährdung oder gar ein Marktaustritt unwahrscheinlich sind.

Die Attraktivierung des projektierten Edeka-Marktes geht zudem mit einem einer Stärkung der Kaufkraftbindung der Wohnbevölkerung in der EG Elxleben einher. Ergänzend sei der Hinweis gegeben, dass bei einem sehr unwahrscheinlichen Marktaustritt von Netto eine Gefährdung der Nahversorgung in Elxleben ausgeschlossen ist, da diese durch die Erweiterung des Vollsortimenters Edeka vollumfänglich abgesichert wäre.

/// In **Zone II (Walsleben, Andisleben)** sind aufgrund nur sehr geringer tatsächlicher Wettbewerbsüberschneidungen (Ladenhandwerk, Direktvermarkter, Spezialanbieter) nur

minimale Umverteilungswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelsegment zu erwarten. Eine Gefährdung der lokalen Nahversorgungsstrukturen ist nicht ableitbar.

- Für **Zone III (Großfahner, Gierstädt, Riethnordhausen)** wurden lediglich geringe Umsatzumverteilungseffekte errechnet. In der Gemeinde Gierstädt werden die Umverteilungseffekte im Kern gegenüber dem SB-Laden Gutkauf wirksam. Diese liegen jedoch mit ca. 5 – 6 % auf einem moderaten Niveau. Die Umverteilungseffekte gegenüber Anbietern in Großfahner bewegen sich aufgrund der geringen Überschneidungen mit den dortigen Lebensmittelanbietern auf einem nicht mehr nachweisen Niveau. Riethnordhausen weist keinen Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich auf.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes**, ist in der Gemeinde Dachwig mit einer geringen Umverteilungsquote von 2 – 3 %, vor allem gegenüber dem dortigen tegut-Markt zu rechnen. Da der dortige tegut-Markt in der Gemeinde Dachwig ein festes Einzugsgebiet aufweist und seit Jahren am Standort etabliert ist, ist nicht mit wirtschaftlichen Schädigungen des Marktes zu rechnen.
- Im **Grundzentrum Gebesee** werden ebenfalls Auswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Marktes erwartet. Hier wird vor allem der Rewe-Markt, aufgrund des gleichen Betriebstyps, betroffen sein. Die Umsatzumverteilungseffekte liegen gegenüber allen Anbietern in Gebesee bei ca. 1 – 2 % und damit auf einem niedrigen Niveau, sodass sie als städtebaulich unkritisch eingestuft werden können.
- Die Auswirkungen gegenüber projektrelevanten **Anbietern im Norden Erfurts** liegen mit max. 1 – 2 % auf einem niedrigen Niveau. Der Fokus liegt hier unter anderem auf Lebensmittelanbietern des Nahversorgungszentrum Moskauer Platz (Edeka-Markt sowie Netto-Markt). Hier sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.
- Im **Nonfoodbereich** (Nonfood I und II) werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Elxleben und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht nachweisbar.
- Darüber hinaus ist zu bewerten, ob der erweiterte Edeka-Markt auf Basis der größeren Verkaufsfläche so aufgewertet wird, dass die vorhandene siedlungsstrukturelle Situation „kippen“ kann und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall eindeutig zu verneinen. So werden sich sowohl hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes, der Standortlage des Marktes und der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insofern ist auch nach der Erweiterung von Edeka von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich auszugehen, vor allem, da der zu erweiternde Edeka-Markt die stabile und ausgewogene Lebensmittelversorgung sicherstellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Edeka-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen

auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf Zentrale Orte oder die verbraucher-nahe Versorgung im oder auÙerhalb des Einzugsgebietes können bei der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung sicher ausgeschlossen werden.

2. Beeinträchtigtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landesplanung unter Grundsatz G 2.6.3 LEP Thüringen 2025 aufgegriffen:

G 2.6.3 „[...] Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von EinzelhandelsgroÙprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigtungsverbot).“

Konkrete Prüfkriterien des Beeinträchtigtungsverbotes sind

„[...] u. a. die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich [...] wesentliche Kenngrößen.“ (Begründung zu LEP)

3. Bewertung des Beeinträchtigtungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Edeka hinsichtlich des Beeinträchtigtungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Gegenüber den Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks in der **Einheitsgemeinde Elxleben (Zone I)** werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst. Im „worst case“ einer Betriebsschließung des Netto-Marktes wäre jedoch unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten weiterhin die Grund- und Nahversorgung der Wohnbevölkerung in der Einheitsgemeinde Elxleben durch den Edeka-Markt gesichert.
- /// Die Auswirkungen in **Zone II / III** liegen mangels Wettbewerbsüberschneidungen auf einem geringen Niveau. Insgesamt stärkt das Vorhaben die Versorgungsbedeutung des Marktes für die Kommunen des weiteren Einzugsgebietes und führt teilweise zu einer Reduzierung der Fahrzeiten zum Versorgungseinkauf bei.

- /// Gegenüber Anbietern des **Grundzentrums Gebesee** sowie Anbietern des **Oberzentrums Erfurt** (inkl. dortigen Anbietern im Nahversorgungszentrum „Moskauer Platz“) sind Umsatzumverteilungseffekte von maximal 1 – 2 % zu erwarten. Eine Gefährdung i.S. des Beeinträchtigungsverbotes kann für die dortigen Nahversorgungslagen somit sicher ausgeschlossen werden.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe AusmaÙe annehmen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben von Edeka an der Witterdaer Straße nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Grundlagen															
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Elxleben an der Gera ▪ Standort westlich der Erfurter Straße, siedlungsstrukturell integriert, Wohngebiete im näheren und weiteren Standortumfeld ▪ Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelvollsortimenters von 1.496 m² auf rd. 2.000 m² VK ▪ Etablierter Handelsstandort bzw. Versorgungsschwerpunkt für den täglichen Bedarf in der Einheitsgemeinde, im Umfeld weiterer Handel mit Nahversorgungsbedeutung (Netto) 														
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 														
Standortrahmenbedingungen Elxleben	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Einheitsgemeinde Elxleben, ca. 3.336 Einwohner ▪ Einzelhandelsstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittelmärkte Edeka und Netto an der Erfurter Straße ▪ Wenige, kleinteilige Lebensmittelanbieter in der Einheitsgemeinde (ein Tankstellenshop, eine Fleischerei, zwei Bäckereien) ▪ zwei großflächige Anbieter im Möbelsortiment im Westen von Elxleben (Sondersituation; ohne tatsächlichen Bezug zu Elxleben) 														
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dreizonales Einzugsgebiet: Zone I beschränkt sich auf die Nahversorgung der Einheitsgemeinde, Zone II umfasst die Umlandkommunen Walschleben sowie Andisleben, Zone III bezieht sich auf die Gemeinden Großfahner, Gierstädt sowie Riethnordhausen ▪ Streukunden durch Pendler, Touristen, Kundenzuflüsse aufgrund von Kopplungseffekten durch die beiden Möbelhäuser in Elxleben ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 8.330 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 22,4 Mio. € 														
Umsatzerwartung / Umsatzzuwachs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkaufsflächenzuwachs + ca. 504 m² VK ▪ Gesamtumsatzleistung Edeka bei ca. 2.000 m² VK: ca. 9,1 Mio. €, davon ca. 7,7 Mio. € Food und ca. 1,4 Mio. € Nonfood ▪ Umsatzzuwachs: 1,7 Mio. €, davon 1,4 Mio. € Food und 0,3 Mio. € Nonfood 														
Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px;">▪ Einheitsgem. Elxleben</td> <td style="text-align: right;">5 – 6 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Gemeinde Gierstädt</td> <td style="text-align: right;">5 – 6 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Gemeinde Dachwig</td> <td style="text-align: right;">2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Stadt Erfurt, davon</td> <td style="text-align: right;">1 – 2 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ ZVB Moskauer Platz</td> <td style="text-align: right;">1 – 2 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ sonstige relevante Anbieter in Erfurt</td> <td style="text-align: right;">< 0,1 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Stadt Gebesee</td> <td style="text-align: right;">1 – 2 %</td> </tr> </table>	▪ Einheitsgem. Elxleben	5 – 6 %	▪ Gemeinde Gierstädt	5 – 6 %	▪ Gemeinde Dachwig	2 – 3 %	▪ Stadt Erfurt, davon	1 – 2 %	▪ ZVB Moskauer Platz	1 – 2 %	▪ sonstige relevante Anbieter in Erfurt	< 0,1 %	▪ Stadt Gebesee	1 – 2 %
▪ Einheitsgem. Elxleben	5 – 6 %														
▪ Gemeinde Gierstädt	5 – 6 %														
▪ Gemeinde Dachwig	2 – 3 %														
▪ Stadt Erfurt, davon	1 – 2 %														
▪ ZVB Moskauer Platz	1 – 2 %														
▪ sonstige relevante Anbieter in Erfurt	< 0,1 %														
▪ Stadt Gebesee	1 – 2 %														
Raumordnerische Bewertungskriterien															
Konzentrationsgebot	<p>Der Edeka-Markt ist als Grundversorger einzustufen da er einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde Elxleben sowie auch in den Umlandkommunen leistet. Die Umlandkommunen verfügen über keine adäquate Grund- und Nahversorgung. Hier stellt der Markt den einzigen größeren Vollsortimenter für rund 8.300 Einwohner dar. Der Markt übernimmt hier bereits traditionell eine wichtige Versorgungsbedeutung als Grundversorger. Unter Vorbehalt der positiven Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes und Kongruenzgebotes ist die Erweiterung des Edeka-Marktes in Elxleben zulässig.</p>														

Integrationsgebot	<p>Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Planstandort befindet sich westlich des Kernbereiches in verbrauchernaher Versorgungslage. Unmittelbar östlich der Erfurter Straße schließt sich der Siedlungsbereich von Elxleben an. Die fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete ist herauszustellen. Durch die Erweiterung wird die Versorgung der in der Gemeinde lebenden Bevölkerung langfristig gesichert. Der Standort verfügt zudem über direkte ÖPNV-, Fußwege- sowie Radweg-Anbindungen. I.S. des LEP Thüringen 2025 kann der Edeka-Markt als städtebaulich integriert bewertet werden.</p>
Kongruenzgebot	<p>Für die bessere, umfangreichere Versorgung der Bevölkerung und ein damit einhergehender Ausbau der Sortimentstiefe ist eine Erweiterung des Edeka-Marktes notwendig. Hinsichtlich der Orientierung an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur ist darauf hinzuweisen, dass der Edeka-Markt in Ermangelung von Versorgungsstrukturen bereits heute eine essentielle Versorgungsbedeutung für die Gemeinden im Einzugsgebiet übernimmt. Knapp 85 % des Umsatzes des erweiterten Marktes im Food-Bereich werden mit Kaufkraft aus diesem traditionellen „Versorgungsraum“ und rd. 15 % durch „Streukunden“ erzielt. Auch ist auf die geringen Bevölkerungspotenziale hinzuweisen, die eine moderne Versorgungsstruktur nur unter Einbindung weiterer Kommunen möglich macht. Die Einheitsgemeinde Elxleben besitzt keine zentralörtliche Funktion und liegt innerhalb des Grundversorgungsbereiches des Oberzentrums Erfurt. Insofern kommt dem Einzelhandel in Elxleben und damit auch dem Planstandort primär die Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet von Elxleben zu. Das Einzugsgebiet wird auch nach der Erweiterung nur unwesentlich die benachbarten Zentralen Orte wie Erfurt oder Gebesee tangieren.</p>
Beeinträchtigerungsverbot	<p>Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten. Gegenüber den Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks in der Einheitsgemeinde Elxleben werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst. Die Umverteilungen gegenüber dem Netto-Markt auf der Erfurter Straße liegen mit ca. 5 – 6 % auf einem moderaten Niveau. Im „worst case“ einer Betriebschließung des Netto-Marktes wäre jedoch unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten weiterhin die Grund- und Nahversorgung der Wohnbevölkerung in der Einheitsgemeinde Elxleben durch den Edeka-Markt gesichert.</p> <p>Die Auswirkungen in Zone II / III liegen mangels Wettbewerbsüberschneidungen auf einem geringen Niveau. Insgesamt stärkt das Vorhaben die Versorgungsbedeutung des Marktes für die Kommunen des Weiteren Einzugsgebietes.</p> <p>Gegenüber Anbietern des Grundzentrums Gebesee sowie Anbietern des Oberzentrums Erfurt (inkl. dortigen Anbietern im Nahversorgungszentrum „Moskauer Platz“) sind Umsatzumverteilungseffekte von maximal 1 – 2 % zu erwarten. Eine Gefährdung i.S. des Beeinträchtigerungsverbot es kann für die dortigen Nahversorgungslagen somit sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Gegenüber Anbietern des Grundzentrums Gebesee sowie Anbietern des Oberzentrums Erfurt (inkl. dortigen Anbietern im Nahversorgungszentrum „Moskauer Platz“) sind Umsatzumverteilungseffekte von maximal 1 – 2 % zu erwarten. Eine Gefährdung i.S. des Beeinträchtigerungsverbot es kann für die dortigen Nahversorgungslagen somit sicher ausgeschlossen werden.</p>

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Elxleben an der Gera und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Wesentliche Wettbewerber in der Gemeinde Elxleben und im Umland	14
Karte 3:	Mikrostandort „Witterdaer Straße“ - Standortumfeld	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Elxleben und strukturprägende Wettbewerber	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Projektdate	4
Tabelle 2:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	7
Tabelle 3:	Strukturprägende Wettbewerber in den umliegenden Kommunen	13
Tabelle 4:	Betriebliches Einzugsgebiet des Edeka-Marktes	21
Tabelle 5:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit ca. 2.000 m ² VK)	24
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Edeka	28