

THÜRINGEN
ENTWICKELN
ZUKUNFT
GESTALTEN
WWW.TMIL.INFO



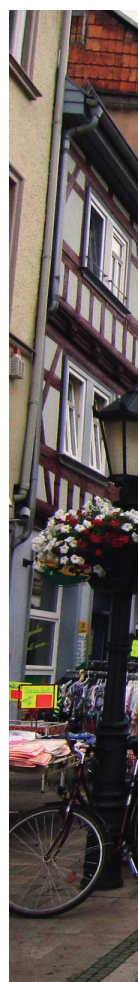
Freistaat
Thüringen



Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft

EINZELHANDELSTAGUNG THÜRINGEN 2018

VERANSTALTUNGSDOKUMENTATION



INHALT

02	<i>Anlass / Hintergrund</i>
04	<i>Die Tagung</i>
06	<i>Grußwort</i>
08	<i>Einführung</i>
10	<i>Ergebnisse der Einzelhandelserfassung in Thüringen</i>
20	<i>Perspektiven von Klein- und Mittelstädten</i>
24	<i>Der Einzelhandel im Fokus der Landesplanung – Das Beispiel Brandenburg</i>
30	<i>Sicherung der Daseinsvorsorge in der Wartburgregion – ein Modellvorhaben</i>
36	<i>Diskussion und Lösungsansätze</i>
40	<i>Fazit & Ausblick</i>
43	<i>Impressum</i>

ANLASS

**DIE LANDESWEITE ERFASSUNG
DES LOKALEN EINZELHANDELS
IST EIN WICHTIGER MEILEN-
STEIN IN DER BEWERTUNG
DER VERSORGUNGSSITUATION
IN GANZ THÜRINGEN. DAMIT
BESTEHT EINE GUTE GRUND-
LAGE ZUR SICHERUNG UND
WEITERENTWICKLUNG
DER DASEINSVORSORGE.**



Der stationäre Handel und Städte - insbesondere Innenstädte - stehen seit jeher in einem besonderem Verhältnis zueinander. Handel ist insbesondere eine wesentliche Leitfunktion von Zentren und trägt neben der Erfüllung der eigentlichen Versorgungsfunktion auch zur Attraktivität und Lebensqualität in einer Region bei.

Die Entwicklung des Einzelhandels während der letzten Jahre ist durch einen tiefgreifenden Strukturwandel gekennzeichnet, der durch veränderte Angebotsformen und ein sich wandelndes Nachfrageverhalten bedingt ist. Prägend sind neue Betriebsformen der Einzelhandelsgroßprojekte und ein überdurchschnittlicher Zuwachs an Verkaufsflächen, insbesondere außerhalb der Innenstädte. Darüber hinaus führt die zunehmende Nutzung digitaler Medien dazu, dass der Online-Einkauf bei vielen innenstadtrelevanten Sortimenten zu einer ernst zu nehmenden Konkurrenz wird.

Die Raumordnung muss auf diese Veränderungen reagieren. Für die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) im Themenbereich Zentrale Orte wird die Leistungsfähigkeit von Städten und Gemeinden bei der Erfüllung von zentralörtlichen Versorgungs-

funktionen ein ganz wesentlicher Aspekt sein. Die Einzelhandelsausstattung und Standortlage von Einzelhandelsbetrieben sind dabei wichtige Indikatoren für die Beurteilung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen. Gleichzeitig ist der großflächige Einzelhandel Gegenstand raumordnerischer Steuerung und soll auf höherstufige Zentrale Orte konzentriert werden.

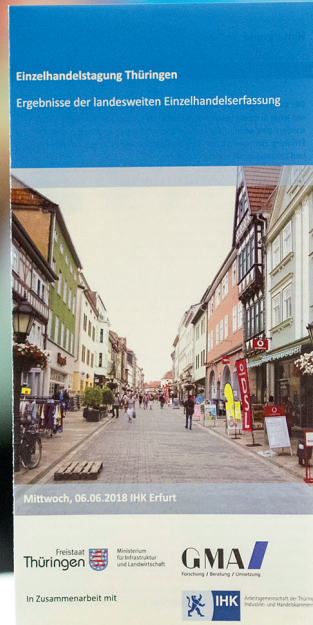
Für den wichtigen Wirtschaftszweig Handel erfolgt keine adäquate Erfassung von Daten durch die amtliche Statistik. Insbesondere fehlen wichtige Informationen, wie zum Beispiel Leerstände oder eine sortimentspezifische Gliederung, die auch Rückschlüsse auf das Angebot für mittel- bis langfristige Bedarfe zulassen würde.

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat daher eine umfassende Einzelhandelsuntersuchung für ganz Thüringen in Auftrag gegeben. In einem ersten Schritt wurde eine Vor-Ort-Erfassung aller Einzelhandelsgeschäfte in Thüringen vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Erfassung wurden auf einer Fachtagung am 6. Juni 2018 in Erfurt präsentiert.

Die Inhalte und Ergebnisse dieser Fachtagung werden in dieser Doku-

mentation zusammengefasst dargestellt. Das Projekt erfährt damit einen öffentlichkeitswirksamen Auftakt. In den kommenden Monaten wird die Einzelhandelserfassung aus- und bewertet, den Kommunen zur lokalen Nutzung zur Verfügung gestellt und weitere Handlungserfordernisse in der räumlichen Beurteilung hinsichtlich des Handelsbesatzes im Bundesland Thüringen abgeleitet. Auch dazu wird es wieder öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen geben. Nun wünschen wir aber zunächst beim Lesen dieser Dokumentation weiter anhaltendes Interesse und neue Erkenntnisse im Umgang mit dem Thüringer Einzelhandel.

[Die Veranstalter](#)



DIE TAGUNG

**Einzelhandelstagung
Thüringen - Ergebnisse
der landesweiten
Einzelhandelserfassung
in Thüringen**

Erfurt, 6. Juni 2018

DR. CORNELIA HAASE-LERCH

stellv. Hauptgeschäftsführerin IHK Erfurt /
Abteilungsleiterin Standortpolitik,
Recht und Steuern

Grußwort

Arbeitsgemeinschaft der Thüringer
Industrie- und Handelskammern

DR. KLAUS SÜHL

Staatssekretär für Infrastruktur und
Landwirtschaft im TMIL

Begrüßung

Einführung in das Thema

DR. STEFAN HOLL

Geschäftsführer GMA

Thüringer Einzelhandel und Ergebnisse der
Einzelhandelserfassung – Vorteile einer landesweiten
Erhebung für Kommunen

DR. TANJA KORZER

Universität Leipzig -
Institut für Stadtentwicklung und
Bauwirtschaft

Perspektiven von Klein- und Mittelstädten unter
Beachtung einer geordneten räumlichen Entwicklung
aus Handelssicht

UWE RÜHL

stellv. Referatsleiter Gemeinsame
Landesplanungsabteilung
Berlin-Brandenburg

Der Einzelhandel im Fokus der Landesplanung -
Das Beispiel Brandenburg

DR. ARIANE RUFF

Kreisentwicklung – Landratsamt
Wartburgkreis

Sicherung der Daseinsvorsorge in der Wartburgregion:
Lösungsansätze als Ergebnis des Modellvorhabens
„Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen
Räumen“

**DR. ARIANE RUFF, UWE RÜHL,
DR. STEFAN HOLL,
DR. TANJA KORZER,
THOMAS WALTER**

Podiumsdiskussion
Fragen der Teilnehmer

DR. EDDY DONAT

GMA Niederlassungsleiter Büro Dresden
THOMAS WALTER
Referatsleiter TMIL

Fazit
Ausblick

GRUSSWORT

DR. CORNELIA HAASE-LERCH

stellv. Hauptgeschäftsführerin IHK Erfurt /
Abteilungsleiterin Standortpolitik,
Recht und Steuern



Sehr geehrter Herr Staatssekretär Dr. Sühl,
sehr geehrter Herr Dr. Holl,
sehr geehrte Damen und Herren
Bürgermeister,
sehr geehrte Gäste,

ich freue mich, Sie bei uns in der Industrie- und Handelskammer Erfurt begrüßen zu dürfen. Die wiederum große Resonanz zur heutigen Tagung zeigt Ihr großes Interesse auch an diesem Thema. Die meisten von Ihnen waren zugegen, als wir Anfang Mai gemeinsam mit Frau Ministerin Keller zum Citymanagement in Thüringen berichteten.

Wie Sie der Einladung entnehmen konnten, wird uns heute die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung die Ergebnisse der ersten landesweiten Erfassung aller Einzelhandelsflächen in Thüringen vorstellen. Deutschlandweit liegen solche Daten nur für einige wenige Bundesländer vor. Daher möchte ich mich an dieser Stelle im Namen der Thüringer IHKS beim Thüringer Ministerium für Infra-

struktur und Landwirtschaft bedanken, welches diese Erfassung ermöglicht hat.

Seit Anfang der 1990er Jahre erfasst die Industrie- und Handelskammer Erfurt gemeinsam mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt etwa alle fünf Jahre die Einzelhandelsflächen der Städte, Gemeinden und Landkreise Nord- und Mittelthüringens. Grundlage dafür bilden die genehmigten Flächen für Objekte des großflächigen Einzelhandels. Für kleinflächige Betriebe bis zu einer Größenordnung von ca. 800 m² Verkaufsfläche liegen allerdings nur Schätzwerte vor, welche durch das Landesverwaltungsamt bei den Kommunen abgefragt werden. Diese Schätzungen bergen von Natur aus ein hohes Fehlerpotenzial. Durch die Totalerfassung erfahren wir erstmalig den realen Flächenbestand.

Für die Kammern sind exakte Daten von sehr großer Bedeutung, weil sie in ihrer Funktion als Träger öffentlicher Belange zu Neuerrichtungen, Verlagerungen und Erweiterungen von

Einzelhandelseinrichtungen Stellung beziehen müssen. Dabei sind Brücken zwischen unternehmerischen Interessen, dem Schutz der Innenstädte und landesplanerischen Vorgaben zu schlagen. Die sachgerechte Abwägung aller einfließenden Faktoren gestaltet sich oft schwierig. Das Wissen über den aktuellen Flächenbesatz, die vorhandenen Sortimente und die konkrete Lage der Geschäfte – erstmals auch in Form von GIS-Daten erfasst – bilden wichtige Grundlagen für unsere Arbeit.

Künftig wird sich die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben weiter verkomplizieren. Auf Grund der demografischen Entwicklung, verbunden mit einer sinkenden Bevölkerungszahl in den meisten Regionen, wächst die Pro-Kopf-Verkaufsfläche, die im Kammerbezirk bei etwa 2 m² je Einwohner, im bundesweiten Durchschnitt etwa bei 1,4 m² je Einwohner liegt, auch ohne realen Flächenzuwachs. Dieser findet zwar immer noch statt, aber längst nicht mehr in den Dimensionen wie etwa bis zum Jahr 2010. Die ganz



KÜNFTIG WERDEN VOR ALLEM JENE STÄDTE KAUFKRAFT BINDEN UND ATTRAKTIV FÜR DIE EIGENEN EINWOHNER, BESUCHER UND TOURISTEN SEIN, WELCHE EINE MARKE ENTWICKELN, SICH FÜR IHRE ZENTREN ENGAGIEREN UND DEREN DIGITALISIERUNG ALS CHANCE BEGREIFEN.

großen Ansiedlungen sind Geschichte, jetzt stehen vor allem Erweiterungen und Ersatzvorhaben auf der Tagesordnung – insbesondere in den kleineren Kommunen, wo die Märkte aus den 1990er Jahren modernisiert und parallel dazu auch meist vergrößert werden sollen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Kaufkraft im Kammerbezirk noch teilweise bis zu 15 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Der stationäre Handel verzeichnet seit einer Zeit zum Teil deutliche Ausgabentrückgänge. Ursachen dafür liegen zum einen im stark anwachsenden Online-Geschäft, sinkenden Kaufkraftzuflüssen, aber auch in der Tatsache begründet, dass Geld wird immer häufiger für andere Dinge ausgegeben wird. Noch gravierender wirkt sich jedoch der immer schärfere Wettbewerb der Standorte untereinander aus. Künftig werden vor allem jene Städte Kaufkraft binden und attraktiv für die eigenen Einwohner, Besucher und Touristen sein, welche eine Marke entwickeln, sich für ihre Zentren engagieren und deren Digitalisierung als Chance begreifen. Das haben wir erkannt und orientieren die Aktivitäten unserer Netzwerkinitiative an diesen Zielen.

Die durch die GMA erfassten Daten werden uns dabei helfen, Gründer und Einzelhändler dahingehend zu unterstützen, strategische und geschäftspolitische Entscheidungen zu treffen, regionale Absatzchancen zu bewerten

und bei der Planung von Vertriebsgebieten und Direktmarketing Hilfestellung zu leisten. Gleichwohl werden wir sie nutzen, um den digitalen Wirtschafts atlas der IHK Erfurt auf unserer Homepage weiter zu qualifizieren und auch diese Informationen den Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

Lassen Sie mich an dieser Stelle noch ein Wort in eigener Sache verlieren: Die Einzelhandelsflächen liegen mit dem heutigen Tag aktuell vor. Nutzen Sie sie für Ihre Kommunen und erstellen Sie auf dieser Datenbasis für Ihre Stadt, Ihre Gemeinde ein Einzelhandelskonzept, insofern Sie noch keines haben. Erst wenige Städte im Kammerbezirk verfügen über ein solches Dokument. Obgleich es als informelles Instrument der Planung keine direkte verbindliche Wirkung hat, dient es doch immer häufiger als Grundlage für Einzelhandelsentwicklungen und wird in zunehmendem Maße durch die zuständigen Genehmigungsbehörden gefordert. Leider wurden die IHK Erfurt in der jüngsten Vergangenheit lediglich durch die Landeshauptstadt in die Erarbeitung des städtischen „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016“ einbezogen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Situation unserer Innenstädte sowie des stationären Einzelhandels sollten alle drei Thüringer Kammern als Interessenvertreter von ca. 16.000 Einzelhandelsunternehmen generell in die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten integriert werden, um entsprechendes fachliches Know-how einfließen lassen

zu können. Die Kosten für ein solches Konzept lassen sich auf Grund der Aktualität der Erhebung wesentlich reduzieren bzw. Ihre Kommune kann ein eigenes Konzept erstellen, ohne externe Dienstleister einzubeziehen.

Unserer Veranstaltung wünsche ich einen guten Verlauf und bedanke mich an dieser Stelle für Ihre Aufmerksamkeit. Nutzen Sie die Diskussionsrunden und natürlich auch die Pausengespräche zum Meinungs- und Gedankenaustausch.

Bevor die GMA Ihnen die Ergebnisse der landesweiten Erfassung präsentiert, übergebe ich das Wort an den Staatssekretär des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft, Herrn Dr. Klaus Sühl.



DR. KLAUS SÜHL

Staatssekretär für Infrastruktur und
Landwirtschaft im TMIL

EINFÜHRUNG

Sehr geehrte Frau Dr. Haase-Lerch,
sehr geehrter Herr Dr. Holl,
sehr geehrte Frau Dr. Korzer,
sehr geehrte Frau Dr. Ruff,
sehr geehrter Herr Rühl,
meine sehr geehrten Damen und
Herren,

Städte ohne Handel sind eigentlich nicht denkbar. Die Entwicklung von Städten und Gemeinden war schon immer eng mit der Situation des Handels verknüpft. Auch wenn städtische Zentren heute auch ganz vielfältige Funktionen im Bereich von Dienstleistungen oder Kultur und Freizeit erfüllen, so wächst die Anziehungskraft eines Zentrums mit der Attraktivität als Einkaufsstandort.

Der stationäre Handel und insbesondere der Handel in innerstädtischen Zentren sehen sich jedoch seit Jahren einem tiefgreifenden Strukturwandel ausgesetzt. Auf der Angebotsseite sind dies zum Beispiel neue Betriebsformen der Einzelhandelsgroßprojekte und ein überdurchschnittlicher Zuwachs an Verkaufsflächen außerhalb von Innenstädten. Auf der Nachfrageseite führt die zunehmende Nutzung digitaler Medien dazu, dass der Online-Einkauf bei vielen innenstadtrelevanten Sortimenten zu einer ernst zu nehmenden Konkurrenz wird.

Nicht an allen Standorten werden diese Entwicklungen auch immer gleich spürbar nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Aber gerade in den für Thüringen wichtigen Klein- und Mittelstädten besteht die Gefahr, dass gewachsene

Versorgungsstrukturen beschädigt werden.

Die Raumordnung muss auf diese Veränderungen reagieren. Für die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) im Themenbereich Zentrale Orte wird daher die Leistungsfähigkeit von Städten und Gemeinden bei der Erfüllung von zentralörtlichen Versorgungsfunktionen ein ganz wesentlicher Aspekt sein.

Die Einzelhandelsausstattung und Standortlage von Einzelhandelsbetrieben sind dabei wichtige Indikatoren für die Beurteilung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen. Mit aktuellen Bestandsdaten zur Einzelhandelsausstattung können wir erkennen, ob die bisher im LEP festgelegten Mittelzentren tatsächlich über die nötigen Handelseinrichtungen verfügen. Daraus können auch Rückschlüsse auf die Versorgungs- und Einzugsbereiche gezogen werden.

Eine Fortschreibung des LEP 2025 im Themenfeld Zentrale Orte scheint uns aktuell erforderlich zu sein. Zunächst gilt es, die Gemeindeneugliederungsgesetze 2018 und 2019 abzuwarten und das LEP erst im Lichte dieser Entwicklung fortzuschreiben. Die Befassung mit der Einzelhandelsentwicklung ist jedoch ein wichtiger und von administrativen Grenzen zunächst unabhängiger Baustein zur Vorbereitung der Fortschreibung.



DAMIT LIEGT ERSTMALIG FÜR DEN GESAMTEN FREISTAAT EINE AUF EINHEITLICHER BASIS ERHOBENE EINZELHANDELS-ERFASSUNG VOR.

Neben der Bedeutung von Handel für die zentralörtliche Versorgungsfunktion ist er auch Gegenstand raumordnerischer Steuerung. Nämlich immer dann, wenn es sich um Einzelhandelsgroßprojekte handelt. Diese sollen möglichst nicht auf der grünen Wiese außerhalb der Städte entstehen, sondern vielmehr auf höherstufige Zentrale Orte konzentriert werden.

So versuchen wir schon seit Jahren eine ungünstige Situation im Umland der Stadt Altenburg wieder in geordnete Bahnen zu lenken. Dort besteht zum Beispiel in der Gemeinde Windischleuba im erheblichen Umfang die Möglichkeit zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Wir haben die Gemeinde daher aufgefordert, ihren alten Bebauungsplan zu ändern und an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Vorgehensweise wurde auch jüngst vom Verwaltungsgericht Gera bestätigt. Doch trotz der Bedeutung des Handels für die Bürgerinnen und Bürger fehlt eine adäquate Erfassung der Daten durch die amtliche Statistik. Insbesondere fehlen Informationen über Leerstände oder eine sortimentspezifische Gliederung, die auch Rückschlüsse auf das Angebot für mittel- bis langfristige Bedarfe zulassen würde.

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat daher eine umfassende Einzelhandelsuntersuchung für ganz Thüringen mit folgenden Schwerpunkten in Auftrag gegeben:

- Vor-Ort-Erfassung aller Einzelhandelsgeschäfte (inklusive Leerstände und Lageinformationen),
- Analyse von Einzugsbereichen, Zukunftsperspektiven sowie der Nahversorgungsfunktion.
- Wie lassen sich die Zukunftsperspektiven der höherrangigen Zentralen Orte bzgl. ihrer Einzelhandelsversorgungsfunktion bewerten?
- Lassen sich bei der Nahversorgungssituation Versorgungslücken identifizieren?

Den Auftrag hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) übernommen. Herr Dr. Holl und sein Team nehmen seit September 2017 Thüringen ganz genau unter die Lupe und haben den kompletten Einzelhandelsbestand Thüringens erfasst. Herr Dr. Holl wird gleich erste Ergebnisse dieser Erfassung präsentieren.

Damit liegt erstmalig für den gesamten Freistaat eine auf einheitlicher Basis erhobene Einzelhandelsbestandserfassung vor. Diese Daten stehen auch allen interessierten Kommunen zur Verfügung. Ich kann nur dafür werben, dass diese Daten reichlich von den Kommunen genutzt werden. So könnten bereits vorhandene Einzelhandelskonzepte fortgeschrieben oder erstmalig aufgestellt werden. Hierauf wird Herr Dr. Holl in seinem Vortrag noch genauer eingehen.

Mit der Erfassung des Einzelhandelsbestands ist die Untersuchung jedoch nicht abgeschlossen. Für die Fortschreibung des LEP sollen noch wichtige Fragen geklärt werden:

- Welche konkreten Einzugsbereiche haben die Ober- und Mittelzentren in Thüringen?

Diesen Fragen werden wir uns gemeinsam mit der GMA in den nächsten Monaten intensiv widmen. Ich hoffe sehr, dass wir hierzu im Verlauf der heutigen Tagung weitere Hinweise von Ihnen erhalten.

Das Tagungsprogramm ist daher so aufgebaut, dass zunächst Herr Dr. Holl diefassungsergebnisse präsentieren wird. Danach wird Frau Dr. Korzer die Perspektive der für Thüringen so typischen Klein- und Mittelstädte aus Handelssicht erläutern. Nach der Mittagspause erhalten wir einen Einblick in die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg. Dort wurde vor einigen Jahren eine ähnliche Erfassung vorgenommen. Frau Dr. Ruff nimmt uns dann wieder mit nach Thüringen und beschreibt die Perspektive ländlich geprägter Räume vor dem Hintergrund der Erfahrungen eines Modellvorhabens zur langfristigen Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen.

Zum Abschluss der Tagung können Sie alle mit den Referenten über die bisherigen Tagungsinhalte und daraus ergebenden Perspektiven diskutieren.

DR. STEFAN HOLL / Geschäftsführer GMA

THÜRINGER EINZELHANDEL UND ERGEBNISSE DER EINZEL- HANDELSERFASSUNG

Vorteile einer landesweiten Erhebung für Kommunen



DR. STEFAN HOLL
Geschäftsführer GMA



In seinem Vortrag erläuterte Dr. Stefan Holl die Einzelhandelserhebung in Thüringen und stellte einige wichtige Eckdaten vor. In diesem Zusammenhang verdeutlichte er auch die Vorteile der Erhebung für Städte und Kommunen.

Die [Erhebung des Einzelhandelsbestandes in Thüringen 2017 / 2018](#) erfolgte vom 09.10.2018 bis 30.04.2018 durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme bzw. Totalerhebung aller Handelsbetriebe (Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk inkl. einzelhandelsbezogene Leerstände) mit Verkaufsflächen.

Grundlage der Erhebung war das mit dem TMIL abgestimmte Vorgehen und die Erhebungsinhalte. Der räumliche Umgriff der Erhebung umfasste den gesamten Freistaat Thüringen bzw. sämtliche Städte und Gemeinden im Freistaat. Insgesamt wurden rd. 16.000 km² Fläche untersucht, was etwa 4 – 5 % der Gesamtfläche Deutschlands entspricht. Hier leben rd. 2,2 Mio. Einwohner. Dabei weist Thüringen verdichtete Siedlungsbereiche, wie u. a. die Oberzentren Erfurt, Jena und Gera auf, allerdings auch z. T. stark ländliche Siedlungsstrukturen. Im Hinblick auf die Untersuchung können

nur Berlin-Brandenburg, Hamburg, das Saarland, der Freistaat Sachsen und wenige Großstädte sowie Teilräume auf vergleichbare Untersuchungen zum Einzelhandelsbestand verweisen. Die Daten wurden durch die jeweils direkte Begehung und Besichtigung resp. Vermessung adressgenau erhoben, d. h. als Adresse wurde die Straße mit Zugang zum Geschäft erfasst. Die Vermessung wurde von geschulten Mitarbeitern durchgeführt. Dabei kamen keine technischen Hilfsmittel zum Einsatz, sondern es erfolgte eine Flächenermittlung über anerkannte Methoden anhand von u. a. Schrittmaß, Bodenfliesen und Deckenplatten, wobei der Vermessung der Verkaufsflächen die fachlich anerkannte Definition für Verkaufsflächen zugrunde liegt:

„Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Es wird unterschieden zwischen der Nettoverkaufsfläche, die nur die tatsächlich durch Ware belegte Fläche umfasst, und der Bruttoverkaufsfläche, zu der neben der Nettoverkaufsfläche und angrenzender Gangfläche auch Funktionsflächen wie Kassenzone, Einkaufswagenzone, Leergutannahme und Windfanganlage gehören.“ (EHI 2018)

-6,6%

Bevölkerungsentwicklung
2006 – 2016

+6,0%

Entwicklung
sozialversicherungspflichtig
Beschäftigter
2006 – 2016

129

Einwohnerdichte
EW / km²

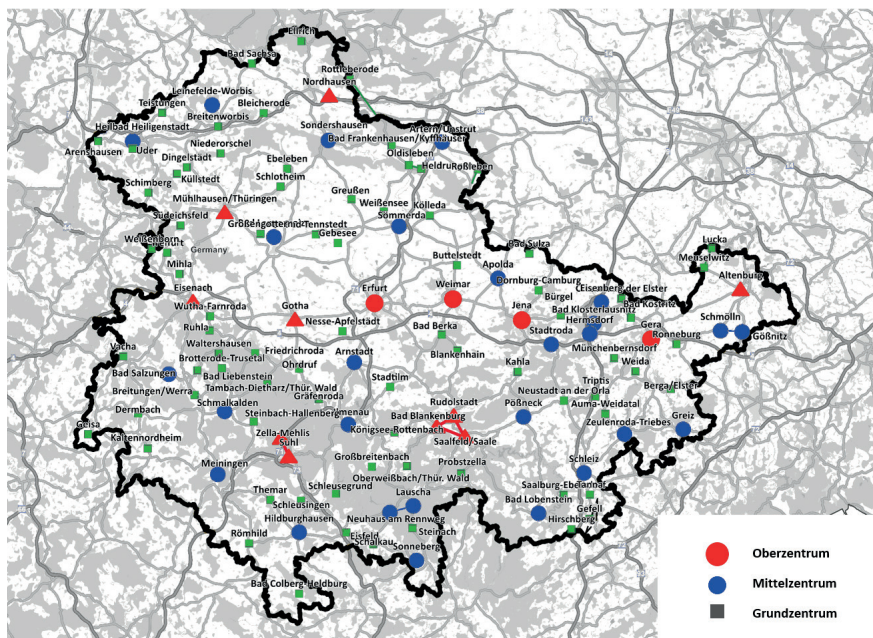
89,1

Kaufkraftkennziffer 2016

Für alle Einzelhandelsbetriebe wurden durch die Vor-Ort-Begehung folgende Daten erfasst:

- Einzelhandelsstandort / Kommune, Adresse mit Straße, Hausnummer (geocodiert)
- Betriebsname / Bezeichnung des Betriebs bzw. Geschäftes
- Verkaufsfläche (auf 10 m² gerundet)
- Branchen: Zuordnung des Betriebs nach Branche (Nummerierung)
- Sortimente / Erhebung nach Hauptwarengruppen (größt. Einzelhandel aufgeteilt); Mehrbranchenunternehmen nach Einzelsortimenten
- Betriebstypen (Fachgeschäft, Kaufhaus, Supermarkt etc.)
- Lage- bzw. Standortkategorien
- Leerstände mit Adresse und Verkaufsfläche (so weit einsehbar, Schätzung).

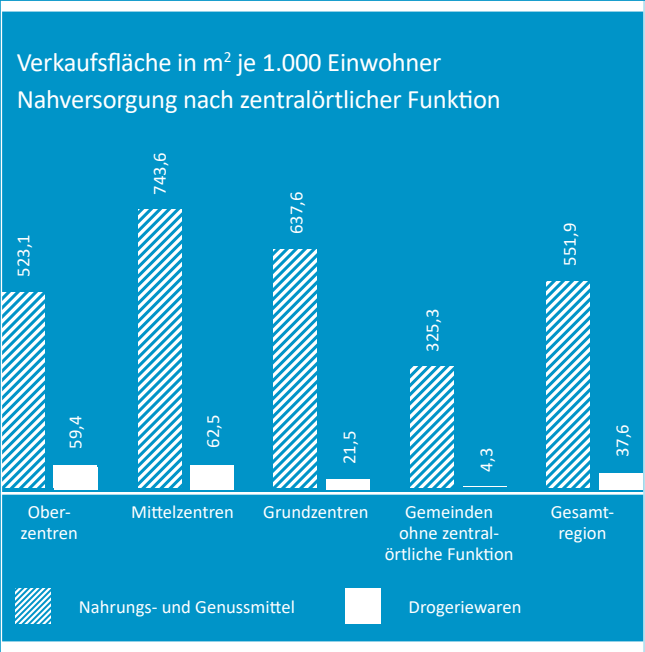
Ergänzend erfolgte für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²) eine Einschätzung der Betriebe hinsichtlich Frequenz, Zustand / Attraktivität, Betreiber / Qualität und eine entsprechende Bewertung nach Schulnoten (1 – 3). Darüber hinaus wurde eine Fotodokumentation ausgewählter großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit spezifischen Besonderheiten, z. B. hinsichtlich Betriebstyp, Lage, Zustand erstellt. Festgehalten wurden Positiv- und Negativbeispiele aus allen Warengruppen in unterschiedlichen Teilregionen Thüringens.



Insgesamt ist der Einzelhandels- und damit Städtewettbewerb auch in Thüringen sehr ausgeprägt. Es wurden rund 18.500 Datensätze erhoben mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3,7 Mio. m².

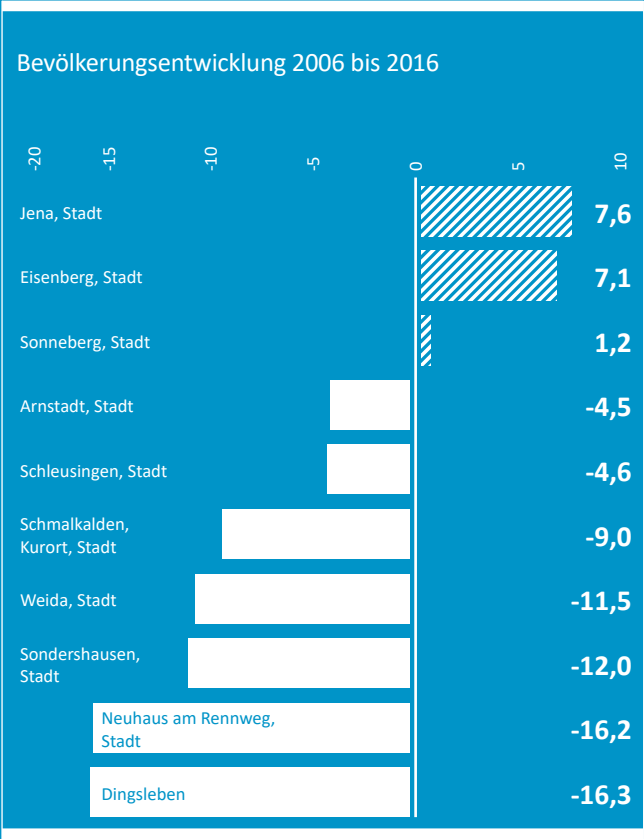
Parallel wurden im gesamten Freistaat auch einzelhandelsbezogene Leerstände erfasst.

Ein Schwerpunkt in der Grundversorgung, d.h. der Verkaufsflächenbesatz mit Lebensmitteln, ist entsprechend der Klassifizierung nach dem Zentrale-Orte-Status durchaus differenziert zu sehen. Mittelzentren weisen die größte Verkaufsflächendichte für Lebensmittel auf, gefolgt von den Grundzentren und Oberzentren. Im **ländlichen Raum** besteht die geringste Verkaufsflächendichte je Einwohner.



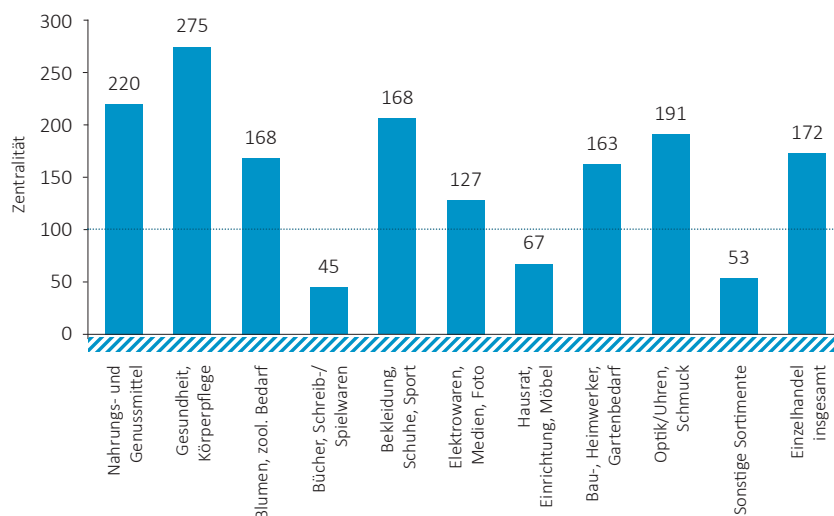
Quelle: GMA-Erhebung und Berechnung 2017/2018 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen), Zuordnung nach Hauptwarengruppe

Die Flächennachfrage korrespondiert dabei nicht unbedingt mit der Bevölkerungsentwicklung.



Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Stand jeweils zum 31.12.; Berücksichtigungen von Gebietsveränderungen

VERGLEICH EINZELHANDELSZENTRALITÄT NACH BRANCHEN

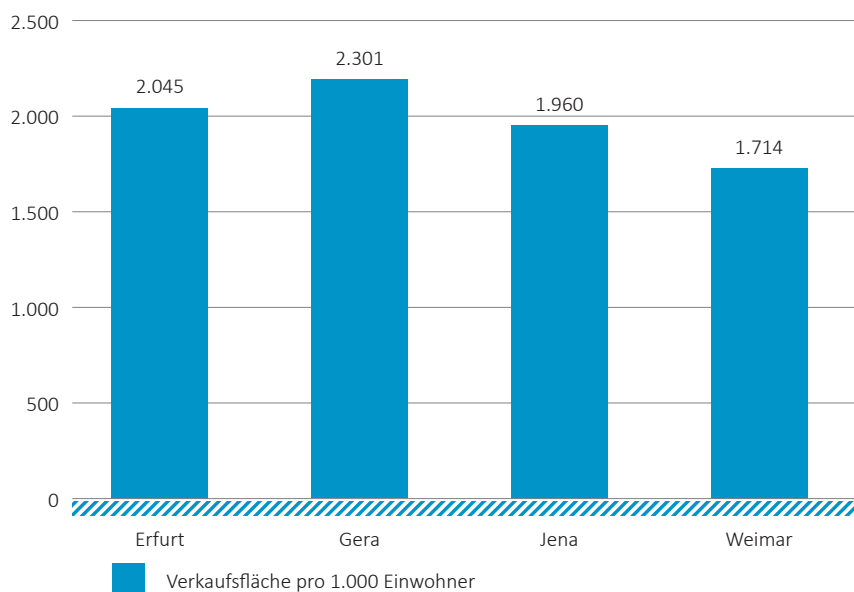


Quelle: GMA; Beispiel-Darstellung

Die Datenanalyse kann in verschiedenen Detaillierungsgraden und Zusammenfassungen erfolgen, um so relevante Aussagen für die jeweiligen Problemstellungen zu erhalten.

Die Zentralität drückt das Verhältnis von gebundenem Umsatz zur vorhandenen Kaufkraft aus. Werte über 100 weisen auf Kaufkraftzufluss, unter 100 auf Kaufkraftabfluss hin.

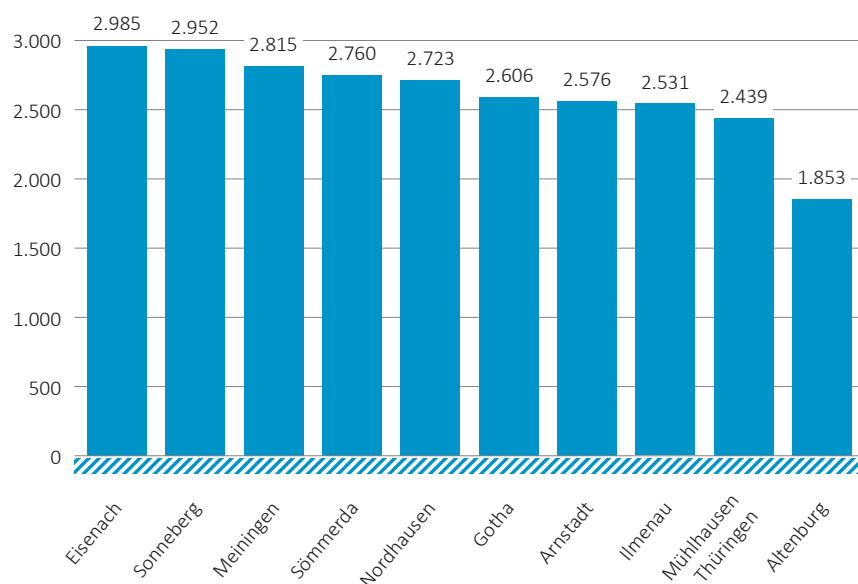
VERKAUFSFLÄCHENBESTAND OBERZENTREN



Quelle: GMA-Erhebung 2017/2018, Statistisches Landesamt Thüringen
GMA-Darstellung 2018

Die Verkaufsfläche (VK) je 1.000 Einwohner liegt in den Großstädten erwartungsgemäß etwas über dem Durchschnitt des gesamten Bundeslandes, ist jedoch nicht als zu hoch zu werten.

VERKAUFSFLÄCHENBESTAND MITTELZENTRENZENTREN

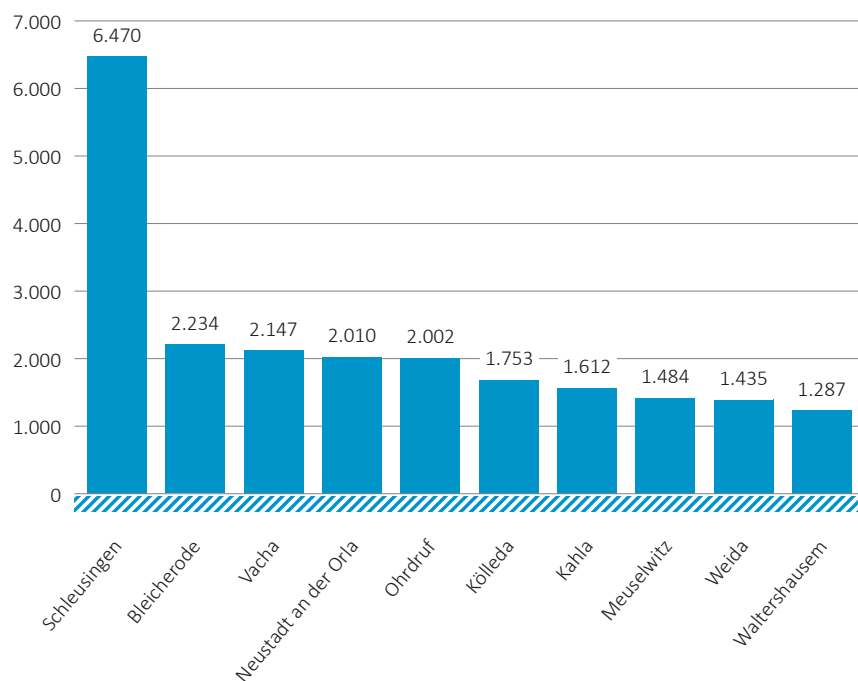


Mit einem Verkaufsflächenbestand zwischen 3.000 und 2.400 m² je 1.000 Einwohner haben die meisten Mittelzentren einen relativ hohen Gesamt-Verkaufsflächenbestand.

Lediglich Altenburg hat einen Bestand von 1.853 m², da weitere Großflächen sich dort eher außerhalb der Stadtgrenzen befinden.

Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner

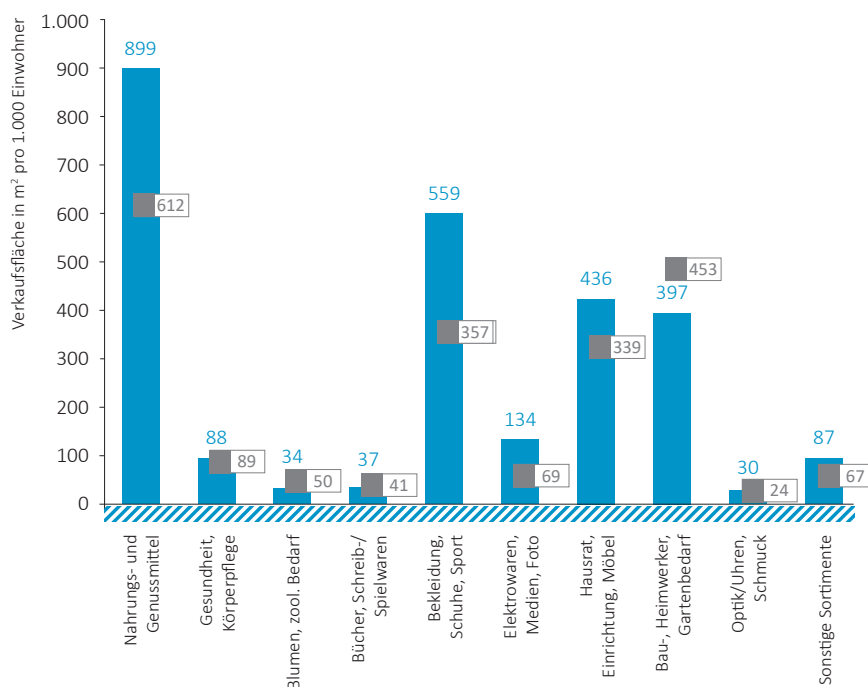
VERKAUFSFLÄCHENBESTAND GRUNDZENTREN



In Grundzentren ist die Spannweite des aktuellen Verkaufsflächenbestandes als sehr breit anzusehen. Zur Stadt Schleusingen wird sogar ein Verkaufsflächenbestand von 6.470 m² je 1.000 Einwohnern errechnet.

Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner

VERKAUFSFLÄCHENBESTAND MITTELSTADT

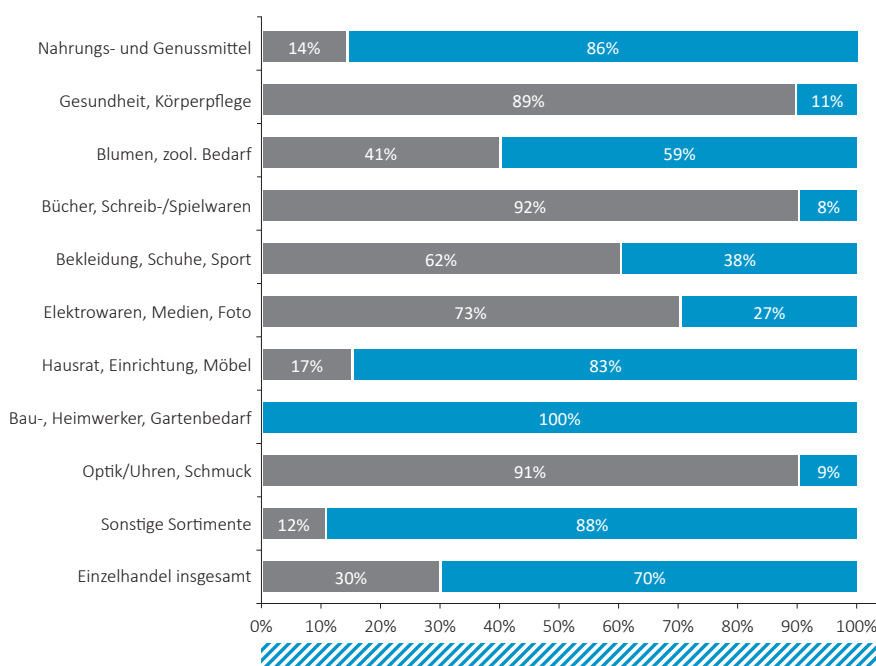


Die Verkaufsflächen-Werte einer Stadt können auch branchenbezogen bewertet werden.

■ Durchschnittl. Städte mit ca. 15.000 – 20.000 Einwohnern
■ Mittelstadt mit ca. 16.000 Einwohnern

Quelle: GMA; Beispiel-Darstellung

VERKAUFSFLÄCHE NACH LAGEKATEGORIE



Der Anteil an Verkaufsfläche, die in der Innenstadt verortet ist, differenziert sich nach den Branchen erheblich.

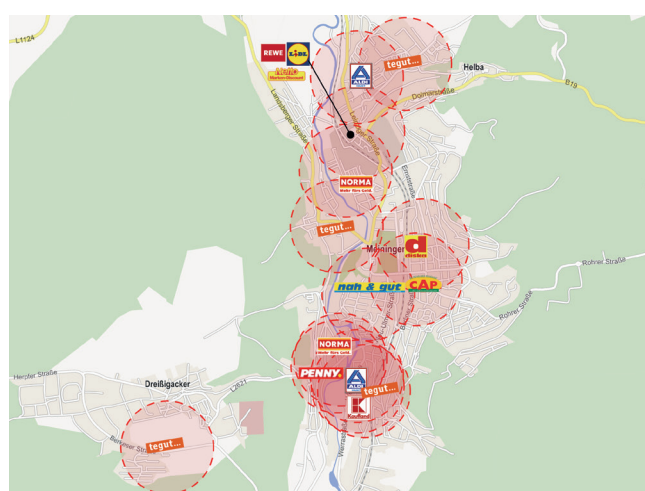
■ Innenstadt
■ sonstiges Stadtgebiet

Quelle: GMA; Beispiel-Darstellung

Durch die Georeferenzierungen sind ebenso verschiedenste Auswertungen möglich über die differenzierte Darstellung nach Umfang und Ebenen, von der Einzelverortung der Betriebe nach Branchen, Größenordnungen und Betriebstypen, einem Überblick in abgegrenzten Regionen, in der zu unter-

suchenden Kommune bis zu Einzelstandorten. Letzteres ist z. B. erforderlich bei der Beurteilung oder Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wettbewerblichen Einschätzung von Einzelstandorten.

DARSTELLUNG FLÄCHENABDECKUNG NAHVERSORGUNG (AM BEISPIEL MEININGEN)

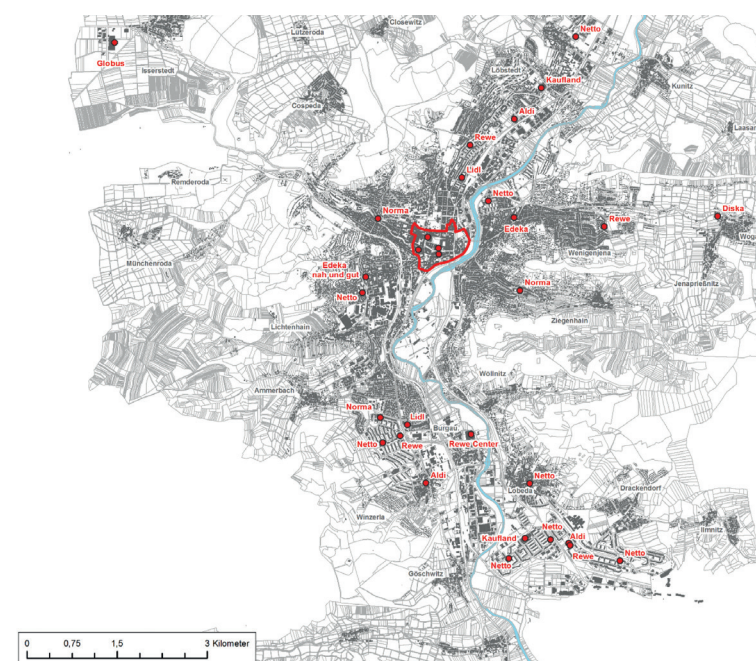


Legende
 fußläufiges Einzugsgebiet
 500 m Radius
 Aldi, Jerusalemer Straße
 und Tegut, Steinweg
 beabsichtigen zu schließen
 bzw. zu verlagern oder sind
 schon geschlossen

Nahversorgungsradien (hier 500 m) dienen der Darstellung der fußläufigen Erreichbarkeit und damit der Prüfung der fußläufigen Erreichbarkeit mindestens eines größeren Lebensmittelanbieters.

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung;
 GMA-Bearbeitung 2016

VERORTUNG STRUKTURPRÄGENDER GROSSBETRIEBE IN DER GROSSSTADT (AM BEISPIEL JENA)

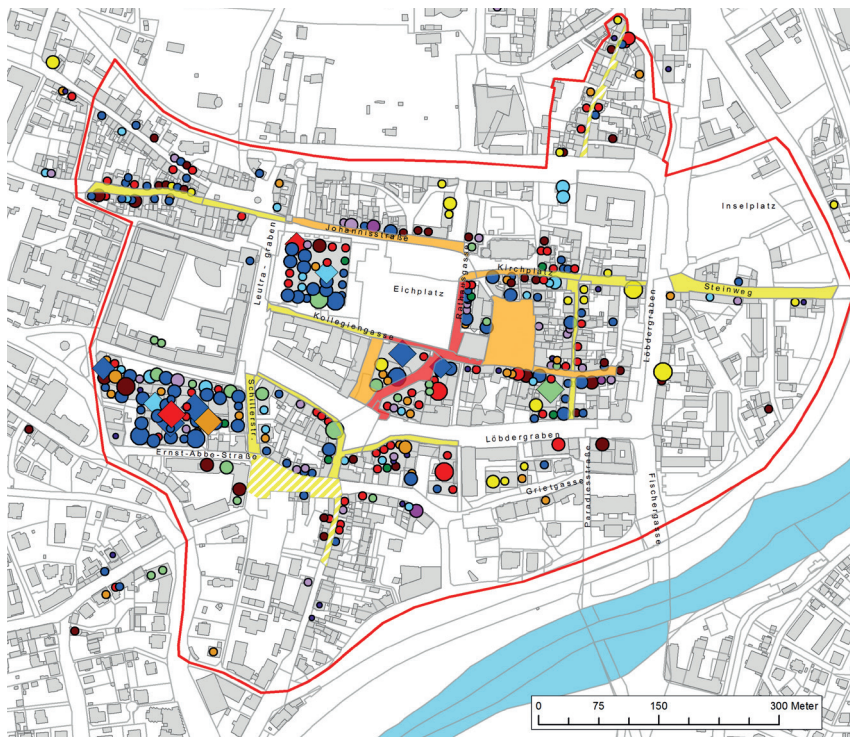


Die Einzelhandelsbetriebe können je nach Lage, Branche und Betriebstyp kartografisch für die unterschiedlichsten Ausschnitte dargestellt werden.

Legende
 ● Lebensmittelanbieter
 über 400 m² VK
 □ Innenstadtabgrenzung

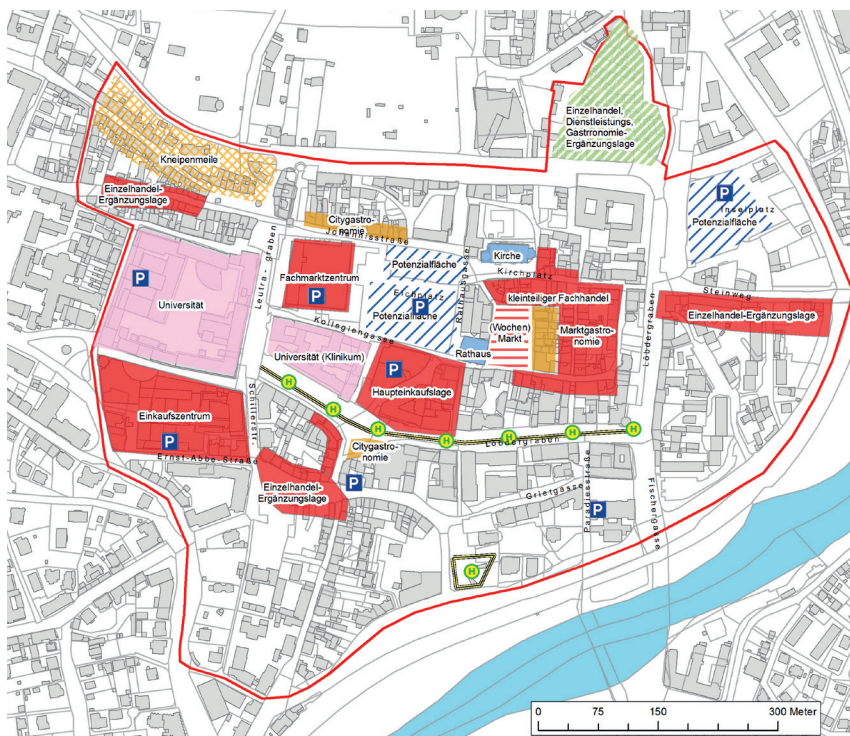
Kartengrundlage: Stadt Jena;
 GMA-Bearbeitung 2014

DARSTELLUNG DES EINZELHANDELSBESTANDES NACH BRANCHEN UND EINKAUFLAGEN



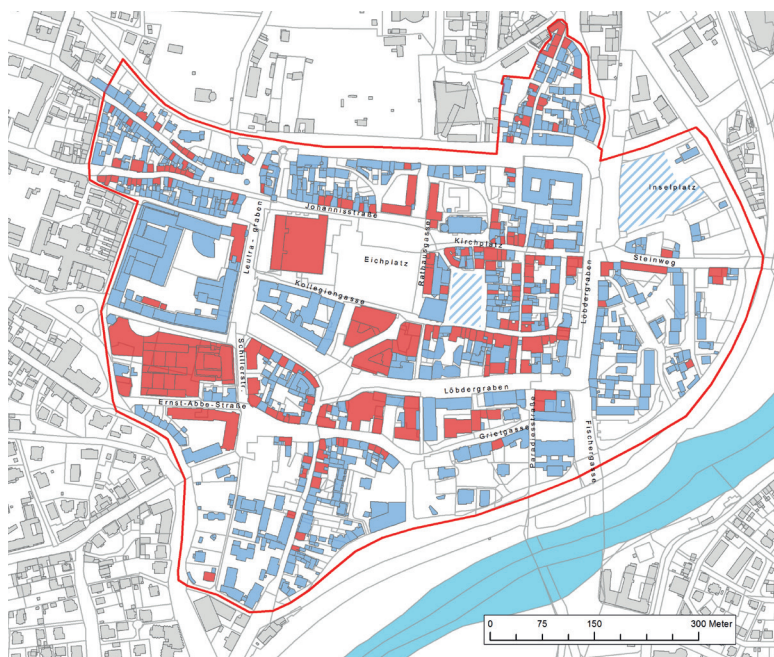
Aus der geografischen Verortung der Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsagglomerationen besser darstellbar.

BESTIMMUNG VON FUNKTIONSRÄUMEN



Neben Einzelhandel lassen sich auch weitere Funktionsräume in der Innenstadt illustrieren.

ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGBEREICH



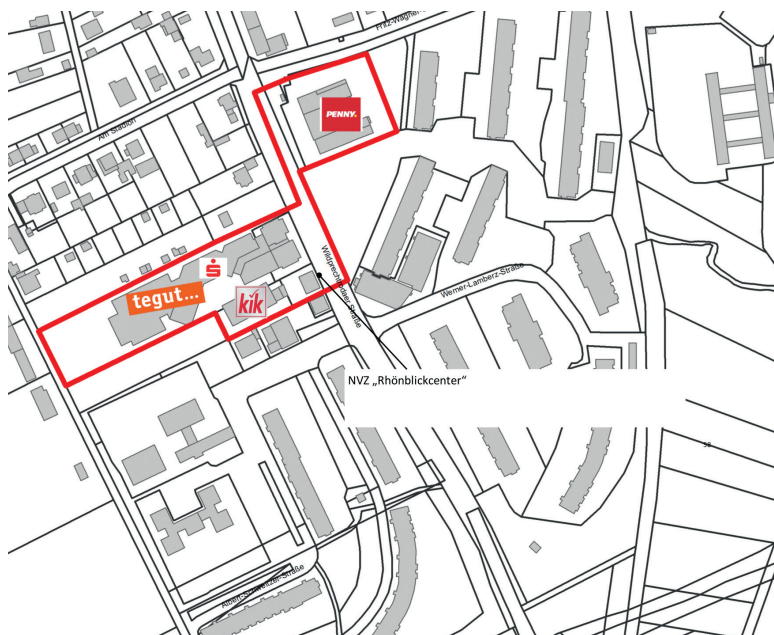
In Kombination der Darstellung der Funktionsbereiche und der Einzelhandelsansiedlungen sind schließlich zentrale Versorgungsbereiche exakt definierbar.

Legende

- Gebäude mit Einzelhandel
- Gebäude ohne Einzelhandel
- ▨ Plätze
- Zentraler Versorgungsbereich "Innenstadt"

Kartengrundlage:
Stadt Jena,
GMA-Bearbeitung 2014

ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGBEREICH „NAHVERSORGBEREICH“



Nach der ersten zentralen Auswertung und Übergabe der Daten an die Kommunen werden nun auch zentrale Schlussfolgerungen für die Landesplanung zu ziehen sein. Die Ergebnisse der landesweiten Auswertung bleiben deshalb auch in den nächsten Monaten und darüber hinaus noch Diskussionsschwerpunkt. Die Einzelhandels-erfassung liefert dazu einen wichtigen Beitrag.

Legende

- Nahversorgungszentrum „Rhön-Center“

Auch kleinere zentrale Versorgungsbereiche z. B. für die Nahversorgung können, müssen jedoch nicht, nahezu parzellenscharf abgegrenzt werden.

DR. TANJA KORZER / Universität Leipzig - Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft

PERSPEKTIVEN VON KLEIN- UND MITTELSTÄDTEN.

Unter Beachtung einer geordneten räumlichen
Entwicklung



DIE PROBLEME DES EINZELHANDELS SIND NUN AUCH IN DEN HAUPTGESCHÄFTSLAGEN ANGEKOMMEN.

Die Innenentwicklung in Klein- und Mittelstädten verläuft je nach Lage sowie räumlich-funktionaler Einbindung differenziert. Wie bei Großstädten gibt es auch hier sogenannte Verlierer und Gewinner. Besonders die Städte die sich unmittelbar in räumlicher Konkurrenz zu attraktiven Großstädten oder generell in strukturschwachen und schrumpfenden Räumen befinden sind einem großen Veränderungsdruck ausgesetzt. In diesem Zusammenhang verliert der Handel vieler Orten seine Leitfunktion für die Innenstadt. Funktionen wie Gastronomie, Dienstleistungen sowie das Wohnen gewinnen im Gegenzug zunehmend an Bedeutung. Parallel dazu wachsen Leerstände vor allem aufgrund von Geschäftsaufgaben individueller Facheinzelhändler, die bisher die tra-

gende Säule des innerstädtischen Einzelhandels in Klein- und Mittelstädten darstellten. Davon sind nicht nur Nebenlagen sondern bereits viele Hauptgeschäftslagen betroffen. Mit welchen Lösungsansätzen kann man diesen Veränderungsprozessen begegnen? Eine mögliche Handlungsoption liegt in einer vielfältigen Nutzungsmischung. Die Erdgeschosszonen sollten nicht mehr nur allein für den Einzelhandel reserviert sein. Die Nutzung von Leerständen beispielsweise durch eine Seniorentagespflege, durch Vereine oder durch die Initiierung von Pop Up Stores verweisen auf neue Wege. Die Voraussetzung für das Gelingen neuer innerstädtischer Nutzungsmischungen liegt u.a. im Knüpfen neuer Netzwerke sowie der Bildung von alternativen Kooperationen.

Klein- und Mittelstädte – was macht sie aus?

In der öffentlichen Wahrnehmung gelten Klein- und Mittelstädte oft als „Provinz“, als Inbegriff von Romantik mit restaurierten historischen Bauten, gepflasterten Fußgängerzonen, heiligen öffentlichen Plätzen und einer attraktiven, historischen Stadtmitte. Dabei wird die enorme Bedeutung dieser regionalen Zentren für gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands oft verkannt. Fast zwei

Drittel aller Einwohner Deutschlands leben in Klein- und Mittelstädten, mehr als die Hälfte arbeitet auch dort. Wie sieht die Situation und Entwicklung dieser Städte aus? Wie steht es um die Infrastruktur-Ausstattung? Sind die Bewohner zufrieden mit den Lebensbedingungen? Vor welchen Problemen stehen die Städte und wie kann die Politik ihnen begegnen?

Eine Provinzstadt ist für mich...

Stadt der kurzen Wege
Meine Heimat

Kleiner als eine Großstadt/Metropole und größer als ein Dorf

Angebunden an ein Zentrum

Persönlicher und direkter

„wenn jeder jeden kennt“
Lebenswert

Eine Stadt, die Angst vor Veränderung hat
Ein gutes Mittel zwischen Dorf und Metropole

Cottbus

Frage von Identität und Erbe

Nicht negativ/ist eine positive Sache

bürgernah

Mit individuellen Problemlagen

Ein Ort mit oft unbekannten, schlummernden Potenzialen. Wecken wir sie auf!

Arbeit

eine Chance

Quelle: Dokumentation des Hochschultages der Nationalen Stadtentwicklungspolitik (2017) „Provinzstädte – neu definiert“, S.8.

Funktionswandel in den Innenstädten

- Der Einzelhandel verliert seine Stellung als Leitfunktion der Innenstadt
- Geschäftsaufgaben vor allem von individuellen Facheinzelhändlern
- Die Probleme sind schon in der Hauptgeschäftslage angekommen
- Gastronomie, Tourismus, Dienstleistungen und Wohnen werden als Innenstadtfunktionen wichtiger
- Der öffentliche Raum gewinnt als Erlebnis- und Begegnungsraum an Bedeutung

Zwischen Wachstum, Funktionsverlust und Daseinsvorsorge

Großstädte: TOP 7 – abgekoppelte Entwicklung,
ansonsten unterschiedliche Perspektiven

MITTELSTÄDTE
ZWISCHEN 20.000 BIS 100.000 EINWOHNER?

Kleinstädte
übernehmen verstärkt Nahversorgungsfunktionen

Eine Provinzstadt braucht...

Individuelle Stärken zur Identifikation
Frische Einwohner z.B. Flüchtlinge
Mehr Geld
Eine starke Stimme
Leute, die sich in ihr und für sie engagieren
Entdeckergeist
Identität
„Leben in der Bude“
Mut und Neugier
Arbeitsplätze
Selbstbewusstsein
Mehr Natur
Herzblut
Gestaltung
Kooperationen
Anerkennung
Kreative und engagierte Menschen/gute Partner
Impulse
Sorben
Toleranz
Eine eigene Idee
Junge Menschen/Kinder
Soziale und technische Infrastruktur



ZUKÜNFTIG BRAUCHT ES:

- › neue Allianzen
 - › neue Nutzungen
 - › neue Qualität in öffentlichen Räumen
 - › neue Vernetzungen
 - › neue Kooperationen
 - › neue Verantwortung
-

UWE RÜHL / stellv. Referatsleiter Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

DER EINZELHANDEL IM FOKUS DER LANDESPLANUNG

Das Beispiel Berlin-Brandenburg



ECKPUNKTE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG IN BERLIN-BRANDENBURG

Die Einzelhandelsentwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg hatte eine hohe Ansiedlungsdynamik nach 1990. Es gab einen großen Nachholbedarf. Großflächige Ansiedlungen wurden zunächst ohne raumordnerische Steuerung meist an autoaffinen Standorten realisiert. Dadurch sind angestrebte Entwicklungen an städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten gestört worden. 1994 haben die Landesregierungen von Berlin und Brandenburg ein gemeinsames Ansiedlungsmoratorium erarbeitet und in Kraft gesetzt. 1995 folgte der Landesplanungsvertrag

Berlin-Brandenburg, daran anschließende die Entwürfe gemeinsamer Landesraumordnungspläne. 1998 trat der erste Landesraumordnungsplan in Kraft. Seither ist die regelmäßige Bindung des großflächigen Einzelhandels an Zentrale Orte gesetzlich verankert. Ab 2001 sind Normenkontrollverfahren zur Infragestellung der raumordnerischen Steuerung möglich. Seit 2015 erfolgt ein „Relaunch“ vorhandener Vorhaben und Neuansiedlungswünsche trotz quantitativen Überbesatzes.

Einzelhandels- ausstattung - wer kennt die Fakten?

- Der Staat? –
Nein, da es keine statistischen Berichtspflichten der Unternehmen für Einzelhandelsflächen gibt
- Die Einzelhändler? –
Für ihre eigenen Vorhaben, die Expansionsabteilungen der „BIG 5“
z.T. auch durch Beobachtung der Mitbewerber
- Forschungsinstitute? –
Nur selektiv durch eigene Erhebungen oder die Sekundärverwertung der Daten Dritter
- Gutachter? –
Nur selektiv bei der Auswirkungsanalyse von Ansiedlungsvorhaben
- Kommunen? –
Nur anlässlich stichtagbezogener Erhebungen im Vorfeld von Einzelhandelskonzepten; die Einrichtung und Pflege von Einzelhandelskatastern ist die Ausnahme

Es war ein langer Weg zur landesweiten Einzelhandelserfassung:

AB 2000

Auswertung von Daten der Bauleitplanung durch das Landesamt für Vorhaben > 5.000 m² Verkaufsfläche

AB 2005

verstärkte kommunale Aktivitäten für Einzelhandelskonzepte, kommunale Einzelhandelserfassungen durch Gutachter nach unterschiedlichen Methoden

AB 2010

gemeinsame Aktivitäten von Landesregierung, IHKen und Handelsverband BE-BB zur Einzelhandelserfassung

2010/11

Erste landesweite Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg

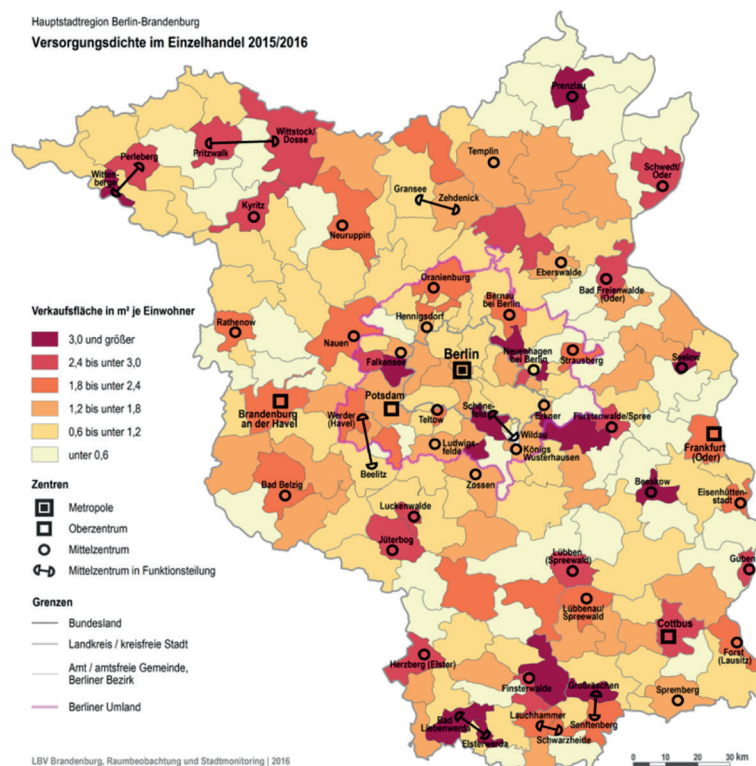
AB 2013

Angleichung der Erhebungsmethoden in Berlin und Brandenburg

2015/2016

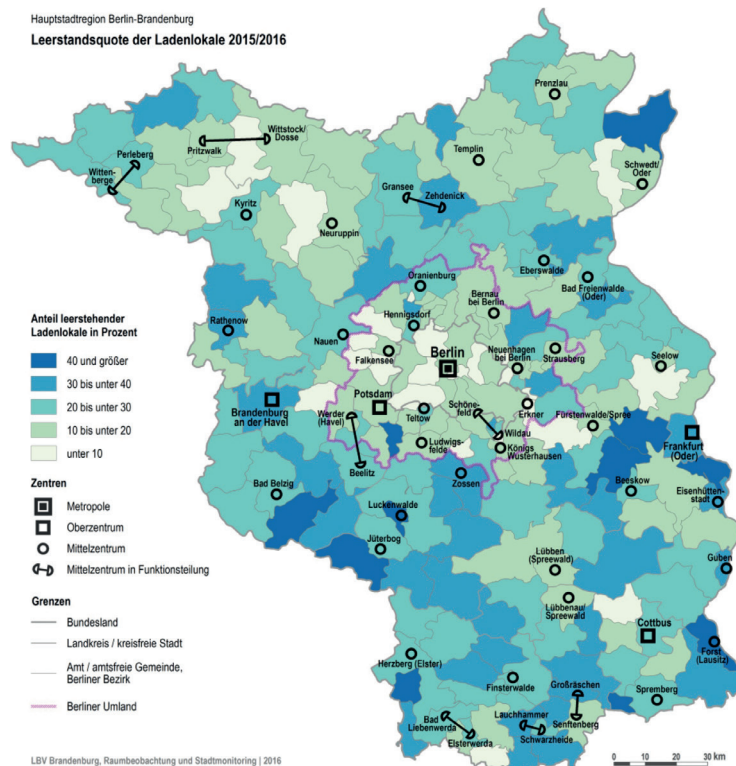
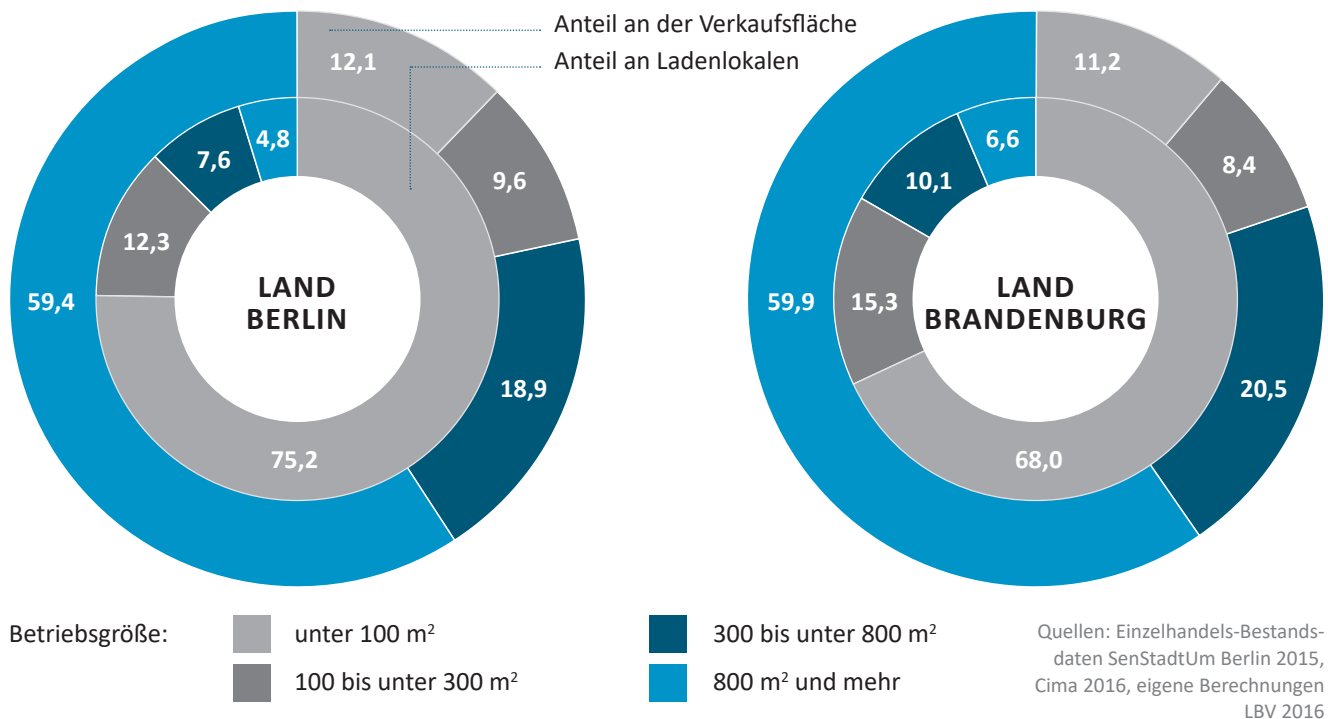
Zeitgleiche Einzelhandelserfassung in Berlin und Brandenburg

Berlin-Brandenburg weist eine regional differenzierte Versorgungsdichte auf. Hohe Versorgungsdichten bestehen in den Zentrumsbereichen Berlins, in Zentralen Orten im Land Brandenburg, aber auch in einzelnen an Berlin angrenzenden Gemeinden. Ausstattungsdefizite sind inzwischen v.a. in einwohnerschwachen ländlichen Gemeinden vorzufinden. Zunehmend beobachtbar ist die Aufgabe kleinerer Discounterstandorte („Marktbereinigung“).



Relativ wenige großflächige Betriebe stellen die Mehrheit der Verkaufsfläche in Berlin und Brandenburg dar.

Betriebsgrößenstruktur und Verkaufsflächenanteile im Einzelhandel in der Hauptstadtregion 2015/16:



Es gibt zum Teil große regionale Unterschiede im Leerstand.

Leerstandsquote der Ladenlokale 2015/16

10,7%

Berlin

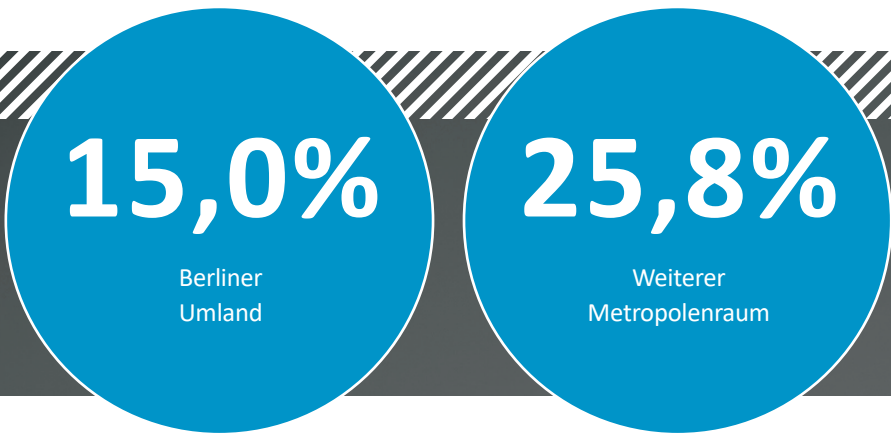
Strukturveränderungen und Leerstand in den Zentren machen die raumordnerische (als unterstützende Rahmensetzung) und v.a. die bauleitplanerische standortkonkretisierende Einzelhandelsteuerung zugunsten der Zentralen Orte und dort der zentralen Versorgungsbereiche auch weiterhin erforderlich. Kommunen sind insbesondere auch beim Leerstandmanagement gefordert. Die Entwicklungen im Online-Handel machen eine Qualitätssteigerung im stationären Handel erforderlich. Laissez-faire bei der Standortwahl und Sonntagsöffnungen werden die Konkurrenz zum Online-Handel nicht auflösen.

Die Raumordnungsplanung hat mehrere Schnittstellen mit dem Einzelhandel:

- Der Einzelhandel ist laut Grundgesetz privatwirtschaftlich organisiert, er ist kein Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge.
- Kommunale Bauleitplanungen sind i.d.R. Voraussetzung für großflächige Einzelhandelsansiedlungen (i.d.R. > 800 m² Vkl.).
- Kommunale Planungen sind an Vorgaben der Raumordnung gebunden, u. a. die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.
- Die Raumordnungsplanung steuert Standorte differenziert nach Sortimentsgruppen.
- Die Raumordnungsplanung nutzt Datenerhebungen zu Einzelhandelsflächen, um Versorgungsabdeckung der Bevölkerung und Zentralität der Gemeinden zu ermitteln.

Landesweite Einzelhandelserfassungen sind in vielerlei Hinsicht nützlich:

- Landesregierungen, IHKen, Verbände und Kommunen kennen die Fakten zur Verkaufsflächenausstattung, zur Sortimentsstruktur und zur regionalen Verteilung des Einzelhandels.
- Diskussionen um Neuansiedlungen oder Restrukturierungen von Einzelhandelsvorhaben können unter Einordnung in die bestehenden regionalen Einzelhandelsstrukturen geführt werden.
- Die Daten aus der Erfassung wurden den Kommunen kostenfrei zur Nutzung angeboten.
- Etwa die Hälfte aller Hauptverwaltungen (amtsfreie Gemeinden oder Ämter) haben die Daten über die jeweils zuständige IHK abgefragt.



15,0%

Berliner
Umland

25,8%

Weiterer
Metropolitanraum

- Die Daten stehen nicht für eine kommerzielle Verwertung zur Verfügung, werden den Expansionsabteilungen der Einzelhandelsunternehmen nicht übergeben.
- Die Daten werden von den Regionalen Planungsgemeinschaften bei den Kommunen abgefragt, da die Einzelhandelsausstattung ein Kriterium zur Prädikatisierung grundfunktionaler Schwerpunkte (Ortsteile) sein wird.
- Regionale Akteure haben die Möglichkeit, sich auch gemeindeübergreifend mit evtl. Versorgungslücken außerhalb Zentrale Orte auseinandersetzen und nach Alternativlösungen (z.B. Entwicklung von mobilen Versorgungskonzepten oder Dorfläden) suchen. In drei Brandenburger Mittelbereichen gab es hierzu bereits Modellvorhaben.

Raumordnungsplanung und Einzelhandel - Ausblick

In Berlin-Brandenburg erfolgt die Vollregelung zur Einzelhandelssteuerung durch die Landesplanung. Keine Regelungen gibt es in der Regionalplanung, da kein weiterer Konkretisierungsbedarf erkennbar ist. Gemeinden werden direkt angesprochen und sind Partner in der Anpassung der Bauleitplanung.

Ansiedlungs-/Erweiterungsbegehren von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) werden im Rahmen von Bauleitplanverfahren durch Vollzugsbehörde geprüft. Prüfkriterien hierbei sind:

- Standortwahl (Konzentrationsgebot)
- angemessene Dimensionierung von Ansiedlungsvorhaben (Kongruenzgebot)
- Rücksichtnahme auf benachbarte Zentren (Beeinträchtigungsverbot)
- richtige städtebauliche Einordnung (Integrationsgebot) Ausnahmeregelungen für die Nahversorgung (mind. 75% des Sortiments).

In der aktuell laufenden Überarbeitung des Landesentwicklungsplanes in der Hauptstadtregion ist das Thema Einzelhandelssteuerung hochgradig aufgeladen. Eine zunehmende Polarisierung zwischen Steuerungsbefürwortern und Steuerungsgegnern ist erkennbar.

DR. ARIANE RUFF / Kreisentwicklung – Landratsamt Wartburgkreis

SICHERUNG VON VERSORGUNG UND MOBILITÄT IN LÄNDLICHEN RÄUMEN



Sicherung der Daseinsvorsorge in der Wartburgregion:
Lösungsansätze als Ergebnis des Modellvorhabens

Frau Dr. Ruff stellte ein Projekt vor, welches in der Wartburgregion als Modellvorhaben zur langfristigen Sicherung im Rahmen der Daseinsvorsorge analytisch sehr umfangreich und breit angelegt erarbeitet wurde. Ziel dieses Vorhabens ist es, vom demografischen Wandel besonders betroffene Regionen bei der Erarbeitung innovativer Konzepte zu unterstützen, mit denen zukünftig sowohl die Daseinsvorsorge und Nahversorgung als auch die Mobilität gewährleistet werden können.

Hierbei soll eine Doppelstrategie verfolgt werden, die standort- bzw. regionalplanerische und verkehrsplanerische Ansätze zusammenführt, um Angebote der Daseinsvorsorge mittel- bis langfristig an räumlich und verkehrlich möglichst günstigen Standorten zu bündeln und so deren wirtschaftliche Tragfähigkeit sicherzustellen.

ABLAUF DES MODELLVORHABENS

1	Analyse IST-Zustand	✓	
2	Standards / Kriterien (VZ)	✓	
3	Identifizierung VZ/VK	✓	
4	Kooperationsraumkonzept	✓	
5	Maßnahmenplanung		in Bearbeitung
6	Umsetzungsplanung im Pilotraum		in Bearbeitung
7	Investives Projekt		in Bearbeitung

Für 27 Einrichtungskategorien (z.B. Bäcker, Fleischer, Gastronomie, Jugendtreff, Allgemeinmediziner etc.) wurden in fünf Handlungsfeldern Auswertungen zum Ist-Zustand der Versorgung vorgenommen, die jeweils kartografisch und statistisch aufbereitet wurden.

Legende

Handlungsfelder Daseinsvorsorgeeinrichtungen

- ▲ Bildung und Kultur
- Gesundheit
- ▼ Mobilität
- Nahversorgung
- Soziales / Freizeit

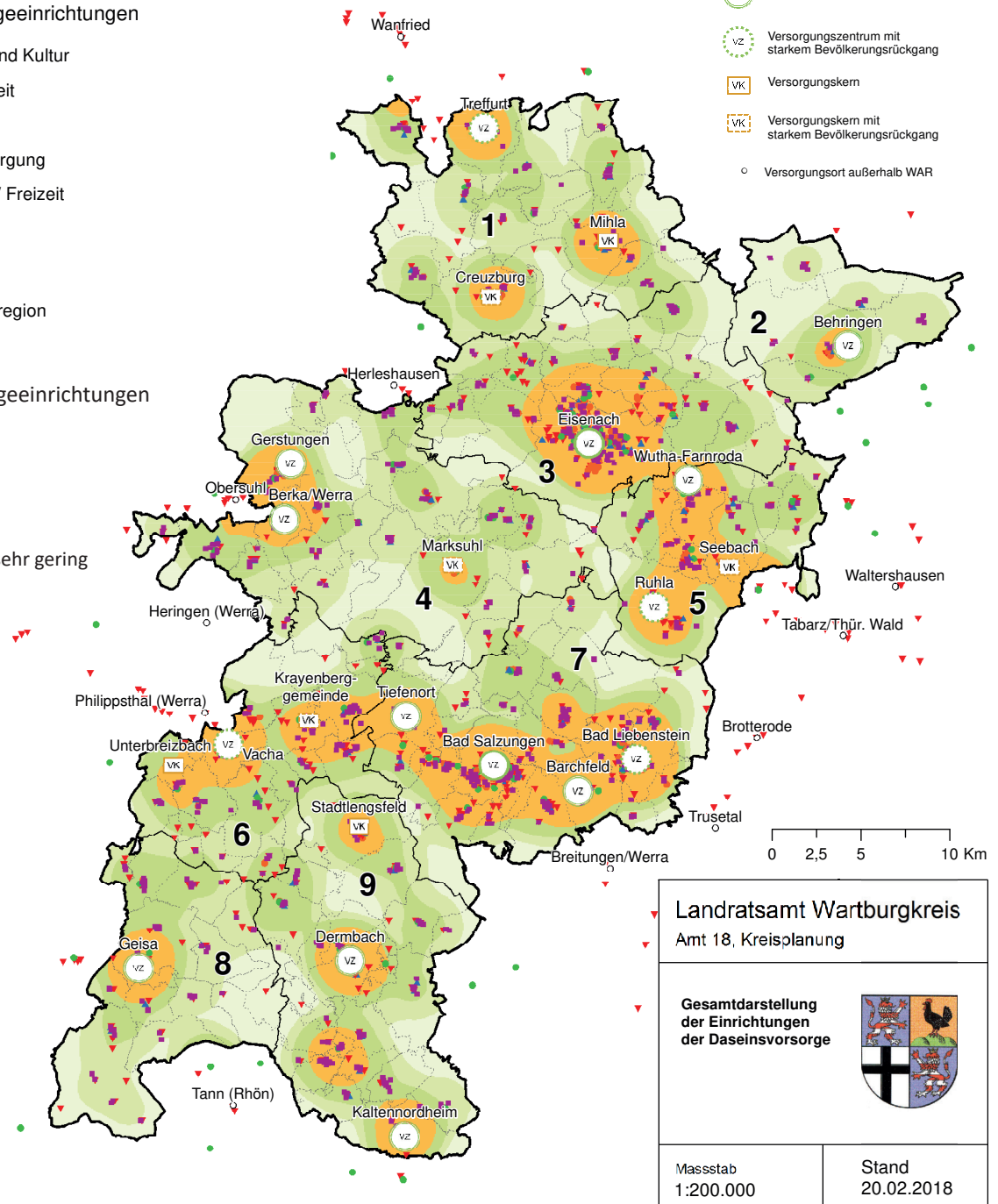
Ortsteile

Wartburgregion

Dichte der Daseinsvorsorgeeinrichtungen

- hoch
- mittel
- gering
- keine / sehr gering

- VZ Versorgungszentrum hoher Bedeutung
- VZ Versorgungszentrum
- VZ Versorgungszentrum mit starkem Bevölkerungsrückgang
- VK Versorgungskern
- VK Versorgungskern mit starkem Bevölkerungsrückgang
- Versorgungsort außerhalb WAR



Zur Identifizierung der Versorgungszentren wurden Kriterien festgelegt. Daraus ergab sich folgende Einteilung:

Versorgungszentren mit hoher Bedeutung

Eisenach und Bad Salzungen sind auf Grund ihrer guten Ausstattung mit Einrichtungen und Angeboten sowie der Bevölkerungsanzahl als Versorgungszentren von hoher Bedeutung einzuordnen. Ihr Einzugsbereich ist dementsprechend größer als der der übrigen Versorgungszentren und besitzt regionale (Bad Salzungen) und überregionale (Eisenach) Bedeutung.

Versorgungszentren

In den Versorgungszentren befinden sich die in beiliegender Abbildung genannten Einrichtungen und Angebote. Sie erfüllen für die umliegenden Gemeinden wichtige Funktionen im Bereich der Daseinsvorsorge.

Versorgungszentren mit starkem Bevölkerungsrückgang

Versorgungszentren mit starkem Bevölkerungsrückgang weisen eine gute Anbindung an den ÖPNV auf und sind mit den notwendigen Einrichtungen ausgestattet. Allerdings entsteht aufgrund eines Bevölkerungsrückgangs von mehr als 20 % bis 2035 ein erheblicher Verlust an Nachfragern bestehender Angebote, was den Fortbestand der Angebote stark gefährdet.

In Ergänzung zu den Versorgungszentren wurden Orte identifiziert, die ein Basisangebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten und somit als weitere Versorgungsanker im ländlichen Raum fungieren - die Versorgungskerne.

Versorgungskern

Ein Versorgungskern erfüllt die in beiliegender Abbildung genannten Kriterien und stellt ein Basisangebot an Einrichtungen bereit.

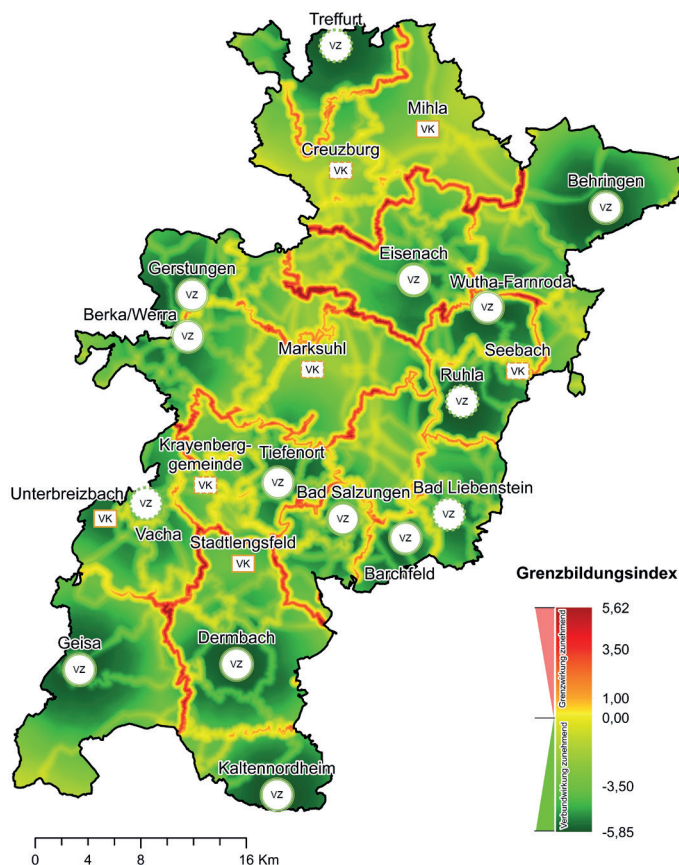
Versorgungskern mit starkem Bevölkerungsrückgang

Versorgungskerne mit starkem Bevölkerungsrückgang bis 2035 weisen einen erheblichen Verlust an Nachfragern von bestehenden Angeboten auf, was den Fortbestand dieser Angebote stark gefährdet.

VERSORGUNGSZENTRUM			
KRITERIUM	Notwendige Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebiets	ÖPNV-Anbindung des Hauptorts	Zukunftsfestigkeit der Gemeinde
ZIELSETZUNG	Mindestausstattungen an Einrichtungen der Versorgungszentren	Gute Anbindung an das ÖPNV-Hauptnetz	Stabile Bevölkerungsentwicklung und hinreichende Bevölkerungsanzahl
INDIKATOR	Nahversorger	Gesicherte Anbindung an das ÖPNV-Hauptnetz	Mindestens 2.500 Einwohner in 2035
	Metzger		Einwohnerabnahme <20% in 2035
	Bäcker		
	Allgemeinmediziner		
	Apotheke		
	KITA		
	Grundschule		
	Soz. Treffpunkt/Jugendeinrichtung		

VERSORGUNGSKERN	
NOTWENDIGE EINRICHTUNGEN	Nahversorger
	Allgemeinmediziner
	KITA
	Grundschule
ZUKUNFTSFESTIGKEIT	min. 1.000 EW in 2035
	Einwohnerabnahme <20% in 2035

Schließlich wurden Kriterien zur Abgrenzung von Kooperationsräumen abgeleitet. Dazu zählen unter anderem Grenzen von bestehenden Naturräumen, der Einzugsgebiete des MIV (Motorisierter Individualverkehr), der Verwaltungsgemeinschaften, der Sozialbezirke, der Grund- und Regelschulbezirke sowie der Stützpunktfeuerwehrgebiete. Durch eine Überlagerung dieser Grenzen im GIS wurde ein spezifischer „Grenzbildungsindex“ (GBI) entwickelt (siehe Karte).



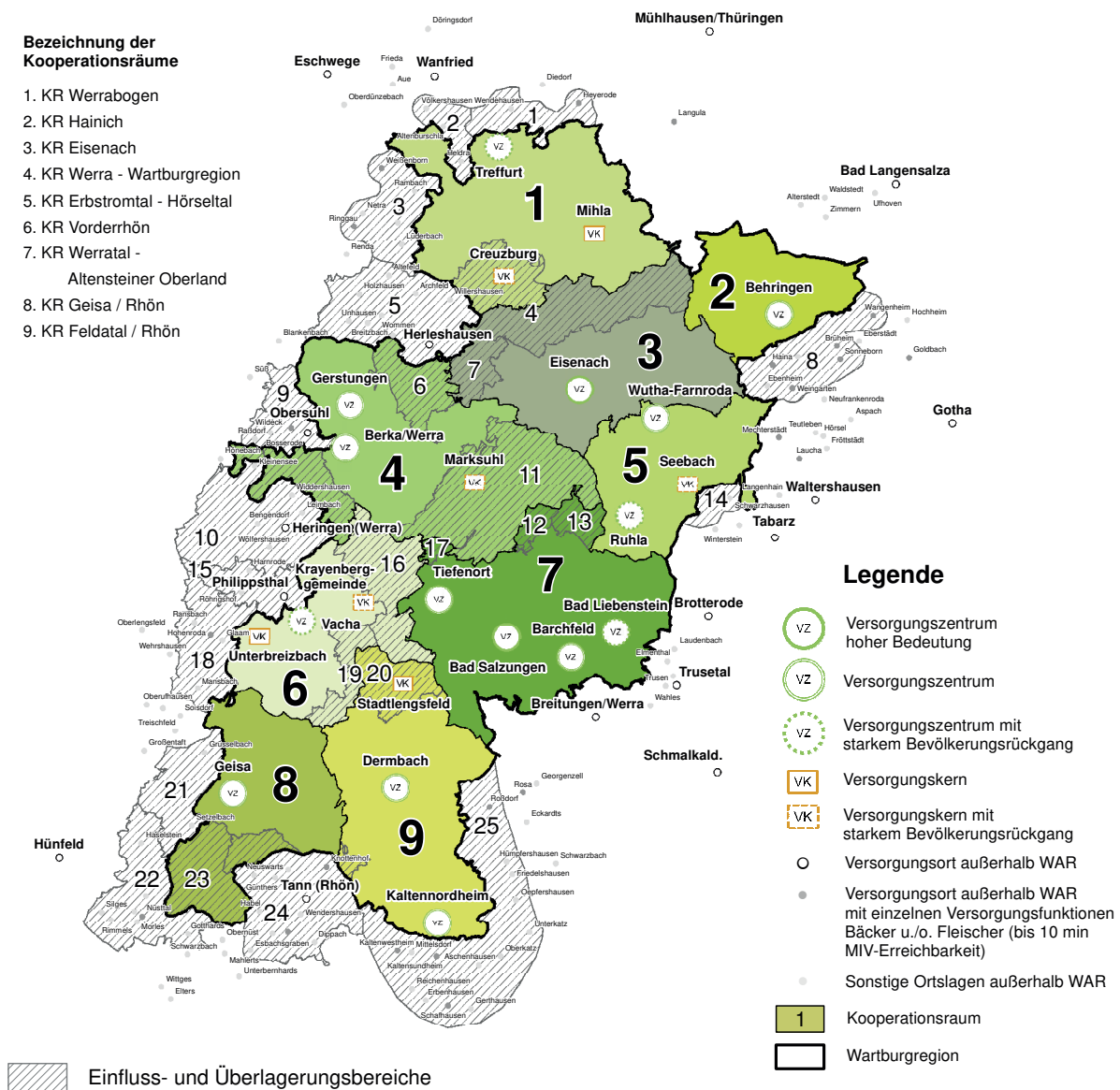
Ergebniskarte des entwickelten Grenzbildungsindex (GBI) für die Wartburgregion (Rot: Grenzwirkung zunehmend, Grün: Verbundwirkung zunehmend).

(Quelle: Landratsamt Wartburgkreis)

Auf der Grundlage der Grenzbildungsindex-Karte erfolgte eine verbal-argumentative Feinabstimmung der Kooperationsraumgrenzen anhand:

- der Erreichbarkeitsanalyse für den ÖPNV mit 20 minütiger Fahrzeit,
- den Daten der Bürgermeisterbefragungen (Stand und Bedarf der interkommunalen Zusammenarbeit),
- der fachlichen Bewertung aus Sicht der Kreis- und Stadtplanung,
- der aktuellen Pendlerströme sowie
- eines Abgleichs mit den Grenzen der MIV-Einzugsgebiete (bis max. 20 minütige Fahrzeit) der Allgemeinmediziner, Lebensmittelmärkte, Versorgungsorte und schließlich mit den Grenzen der Grundversorgungsbereiche der Regionalplanung.

Im Ergebnis wurden neun Kooperationsräume abgegrenzt und 25 Wechselwirkungszone zwischen den Kooperationsräumen sowie auch regionsübergreifend identifiziert:



Weitere Arbeitsschritte im Rahmen des Projektes sind:

- Fertigstellung des Maßnahmenkataloges zur Zentralisierung / Bündelung der Daseinsvorsorge in Versorgungszentren / -kernen sowie zur Dezentralisierung und Mobilisierung von Versorgungsleistungen in den peripheren Räumen
- Fertigstellung des Maßnahmenkataloges zur Anpassung/Optimierung der Mobilitätsangebote
- Erarbeitung eines Umsetzungskonzeptes für den Pilotraum
- Umsetzung der investiven Projekte
- Integration der Ergebnisse in das im Aufbau befindliche Kreisentwicklungskonzept
- Politische Legitimation des Kooperationsraumkonzeptes

Unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen sind Maßnahmen nach Handlungsfeldern zu entwickeln.



Als Zwischenfazit wurde gesehen, dass...

- ein sehr hoher Aufwand zur Erhebung und Validierung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen notwendig ist,
- für das Problem der Aktualisierung der Daten erste Lösungsansätze diskutiert wurden,
- neue Erkenntnisse der Abgleich mit den Ergebnissen der landesweiten Einzelhandelserfassung ergeben wird,
- die Auswertung der Daten z.T. erwartete und unerwartete Ergebnisse ergeben haben,
- die Zusammenarbeit mit Kommunen manchmal noch schwierig ist (begrenzte Personalressourcen, z.T. noch wenig Verständnis für Problematik),
- noch viel Überzeugungsarbeit zur Umsetzung des Kooperationsraumkonzeptes notwendig ist,
- ein großer Mehrwert für Kreisplanung (Daten, Analysen, Bildung von Akteursnetzwerken) sowie Nutzen auch für viele andere Ämter im Landratsamt erreicht wird.

Beteiligt am Modellvorhaben waren folgende Stellen:

Landratsamt Wartburgkreis: Maika Baldauf, Elisa Wohlfahrt, Martin Lachor, Torsten Lämmerhirt, Ariane Ruff
Stadtverwaltung Eisenach: Kerstin Menge, Jens Hartlepp
RAG Leader Wartburgregion e.V.: Dörte Suberg, Juliane Kerst, Klaus Lüneburger

Beteiligte Büros:

- Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit: IPU GmbH
- Kooperationsraumkonzept: IPU GmbH, quaa-stadtplaner, PTV Transport Consult GmbH
- Bevölkerungsprognose: HILDESHEIMER PLANUNGS-GRUPPE
- Online-Beteiligung: ontopica GmbH
- Planung Investive Projekte: PTV Transport Consult GmbH.

DISKUSSION UND LÖSUNGSANSÄTZE

Diskutiert in einer
Expertenrunde / Podiumsdiskussion



VON LINKS NACH RECHTS: DR. STEFAN HOLL, DR. ARIANE RUFF, UWE RÜHL, THOMAS WALTER, DR. TANJA KORZER, DR. EDDY DONAT (MODERATION)

In einer Podiumsdiskussion wurden gemeinsam mit den Experten, d. h. den vorangegangenen Referenten zu verschiedenen Themen sowie Thomas Walter vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, verschiedene Fragestellungen weiter vertieft.

Im Landesentwicklungsbericht Thüringen 2017 wird nochmals bestätigt, dass auch in den nächsten Jahren die Thüringer Bevölkerung weiter schrumpft. Was heißt das für die Daseinsvorsorge? **Thomas Walter** unterstrich in diesem Zusammenhang nochmals die Wichtigkeit der flächendeckenden Dokumentation und Beobachtung der Einzelhandels-situation in Thüringen. Durch diese ganzheitliche konkrete Übersicht über die Einzelhandelsverteilung wird es möglich, die Versorgungsstrukturen mit den tatsächlich vorhandenen räumlichen Ordnungsstrukturen abzugleichen. So soll z. B. für die künftige Landesentwicklungsplanung das Zentrale Orte-System dahingehend auch überprüft werden. Einen Schwerpunkt bildet darüber hinaus die weiterhin flächendeckende Sicherung der Nahversorgung. Aufgrund der Standortsicherungs- und Modernisierungsbestrebungen nahezu aller Lebensmittel- und Handelsunternehmen ist erkennbar, dass sich hier eher eine Ausdünnung in der Nahversorgung anbahnt. Deshalb sind gerade im Bereich der Grund- und Nahversorgung Steuerungsregelungen geboten, um sich nicht Schritt für Schritt von den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zu entfernen.

In diesem Zusammenhang wurde die Frage aufgeworfen, ob das Prinzip der flächendeckenden Nahversorgung nicht auch durch andere Formen zur Sicherung der Grundversorgung als bisher über die größeren Lebensmitteleinzelhan-



delsbetriebe gewährleistet bzw. werden kann vielleicht andere Patentrezepte zu finden wären. **Dr. Ariane Ruff** zeigte wie in ihrem Vortrag nochmals auf, wie komplex, aber auch kleinteilig die Formen der Grund- und Nahversorgung sind und sein können. Gerade im ländlichen Raum gibt es durchaus bereits zahlreiche kleinflächige Angebotsformen nicht nur der Lebensmittelgrundversorgung, sondern auch anderer Versorgungseinrichtungen für die Deckung des Grundbedarfs. Mit einer systematischen Förderung und Unterstützung solcher Angebotsformen können durchaus wieder Lücken in ländlichen Räumen geschlossen werden.

Wie Frau **Dr. Korzer** bereits in ihrem Vortrag hervorhob, haben auch kleinere Städte ihre individuellen Möglichkeiten zu nutzen, um den innerstädtischen Raum wieder als Versorgungs- und gleichzeitig Treffpunkt bzw. Erlebnis- und Begegnungsraum zu nutzen. Neue Chancen werden durchaus gesehen durch das gemeinsame verantwortungsvolle Handeln, neue Kooperationen und die Nutzung neuer Synergien zwischen den verschiedenen Nutzergruppen in einer Stadt.

Dass die Landesplanung nicht als Instrument einer Verbotsplanung wahrgenommen werden sollte, sondern ein wichtiges Steuerungsinstrument darstellt, erläuterte **Uwe Rühl** anhand seiner Erfahrungen aus seinem Tätigkeitsfeld in der Raumordnung in Berlin-Brandenburg sehr eindrucksvoll. Gerade die Möglichkeit einer geordneten Steuerung der durchaus differenzierten Einzelinteressen verschiedener Marktteilnehmer hat sich in den letzten Jahren bewährt. Nur so konnten einerseits raumbedeutsame Fehlentwicklungen in den letzten Jahren verhindert werden. Anderer-

seits dienen landesweite Einzelhandelserfassungen auch der konstruktiveren Diskussion um Neuansiedlungen oder Veränderungen von Einzelhandelsstandorten, um diese in die bestehenden regionalen Einzelhandelsstrukturen besser einordnen zu können.

Dr. Holl wies schließlich nochmals darauf hin, wie wertvoll eine systematische Einzelhandelserfassung auch für kommunale Belange und Entscheidungen ist. Hier sollte möglichst großer Wert auf die Erarbeitung oder Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten gelegt werden, um damit auch kommunalpolitisch richtige Entscheidungen für die Standortsicherung oder Neuausweisung zu treffen.

Aus dem Publikum waren folgende Fragen zu beantworten:

WANN SIND DIE DATEN VERFÜGBAR?

Herr Walter informierte, dass die Daten bereits im Juli 2018 verfügbar sind. Nach gründlicher Prüfung können die Kommunen und IHKn auf Anfrage über die „Rohdaten“ im xls-Datenformat georeferenziert zur weiteren Verwendung verfügen. Nutzungsvereinbarungen sollen dabei regeln, wie mit den Daten weiter umgegangen werden darf (siehe auch folgendes Kapitel).

WIE SCHÄDLICH SIND EINZELHANDELSANSIEDLUNGEN UND SIND BEFRAGUNGEN DER BEVÖLKERUNG IN DIESEM ZUSAMMENHANG ZIELFÜHREND? GIBT ES STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR ANSIEDLUNGSVORHABEN?

Herr Dr. Holl erläuterte, dass die Argumentationslinie zunehmend auf Steuerungsmöglichkeiten keine Konkurrenzschutzmaßnahme bzw. wettbewerbsverhindernd sein darf. Für Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandelsbereich werden zur Sicherung schutzwürdiger Lagen Auswirkungs- bzw. Verträglichkeitsanalysen hinsichtlich städtebaulicher Auswirkungen gefordert. Befragungen der Bevölkerung sind in diesem Zusammenhang nicht zielführend, zumal diese lediglich subjektive Momentaufnahmen darstellen und hinsichtlich städtebaulicher Zielstellungen der Städte nicht richtungsweisend sind. Herr Rühl ergänzte, dass die zentralörtliche Funktion der Städte als auch die zentralen Versorgungsbereiche durch die Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung (Regional- und Landesentwicklungspläne) geschützt werden. Entsprechend werden manche Bereiche diskriminiert und andere privilegiert, wenngleich generell Ansiedlungs- bzw. Wettbewerbsfreiheit herrscht.

WO IST ES ÜBER DEN BESTAND HINAUS SINNVOLL, EINZELHANDEL ZU REALISIEREN ODER ABZUWEHREN?

In den zentralen Versorgungsbereichen sollte generell Einzelhandel, vornehmlich zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, angesiedelt werden, um die Funktionsfähigkeit dieser wichtigen Standortlagen zu erhalten bzw. zu stärken, so Herr Walter und Herr Dr. Holl. In kommunalen Einzelhandelskonzepten werden neben Sortiments- auch Standortkonzepte erarbeitet, die entsprechende Empfehlungen hinsichtlich Lagen und Sortimenten ausweisen. Kommunen sollten sich generell mit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung befassen. Die durch das TMIL zur Verfügung gestellten Daten sollen ein Anreiz für die Städte und Kommunen sein, solche Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten.



ZUSAMMENFASSEND IST ZU KONSTATIEREN, DASS ALLE DISKUSSIONSTEILNEHMER EINE POSITIVE GRUNDSTIMMUNG ZUR THEMATIK BESTÄTIGEN. DIE ERHOBENEN EINZELHANDELSDATEN STELLEN EINE GUTE GRUNDLAGE UND EINEN MEHRWERT FÜR DIE WEITERE NUTZUNG DAR. IN BEZUG AUF DEN ERHALT NACHHALTIGER VERSOR- GUNGSSTRUKTUREN SOLLTE EINZELHANDEL AUCH ALS SOZIALER ASPEKT GESEHEN UND ENTSPRECHEND BE- RÜCKSICHTIGT SOWIE FLEXI- BEL GESTALTET WERDEN.

STADT, PLANER UND ANBIE- TER SOLLTEN IN STÄNDIGER KOMMUNIKATION BLEIBEN UND GEMEINSAM SCHLÜS- SIGE STRATEGIEN FÜR DIE ZUKUNFT ERARBEITEN.



THOMAS WALTER / Referatsleiter TMIL // DR. EDDY DONAT / GMA Niederlassungsleiter Büro Dresden

FAZIT UND AUSBLICK

Die erstmalige landesweite Erfassung des lokalen Einzelhandelsbestandes in Thüringen ist als ein bedeutsamer Meilenstein in der Diskussion über die und die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Bundesland und in den Regionen sowie Kommunen zu sehen. Damit wird eine einheitliche Datenbasis geschaffen, die vielseitig nutzbar ist. Die GMA nimmt in den nächsten Monaten im Auftrag des TMIL Auswertungen mit zwei Zielrichtungen vor:



THOMAS WALTER
Referatsleiter TMIL

Überprüfung der Zentrenstruktur und Funktion der höherrangigen Zentralen Orte

- Ermittlung der Einzugsbereiche mit Hilfe von Bindungsquoten und Zentralitäten auf Basis von Umsätzen
- Berücksichtigung der Kaufkraftzu- und -abflüsse in die jeweiligen Zentralen Orte
- Ableitung der Einzugsbereiche nach Fahrzeit-Isochronen (z. B. 30-45-60-Minuten) unter Berücksichtigung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe (Einkaufszentren, Fachmarktzentren, Möbelstandorte, Innenstadtangebote u.a.)
- Darstellung von Überlappungsbereichen der Einzugsbereiche der jeweiligen Zentralen Orte oder auch „weiße Flecken“ (nicht erreichte Bereiche)



DR. EDDY DONAT
GMA Niederlassungsleiter Büro Dresden

Identifizierung von aktuellen sowie potenziellen Versorgungslücken

v. a. im ländlichen Raum (Grundzentren und darunter)

- Mit Hilfe von Fahrzeit-Isochronen: kartografische Ermittlung, in welchen Zeitdistanzen eine noch akzeptable Grund- und Nahversorgung besteht
- zielorientierte Auswertung der erhobenen Bestandsdaten
- Definition von aktuellen Handlungsräumen (mittel- bis langfristig)
- Definition von perspektivischen Handlungsräumen (zukünftig).

Zur Datenübergabe und Nutzung in den Kommunen und Institutionen sind gewisse Regeln zu beachten, um hier einem Missbrauch vorzubeugen:

- Der Kommune werden die Daten der in ihrem Gebiet und bei Bedarf der in ihrem Versorgungsbereich erfassten Einzelhandelsbetriebe als Excel-Datei, inkl. erläuternder Informationen zur Verfügung gestellt. Ein Nutzungsrecht besteht im Rahmen ihrer kommunalen Aufgaben, insbesondere als Grundlagenmaterial für die Erarbeitung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten.
- Eine Weitergabe an ihre Auftragnehmer für die Erstellung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zur Verwendung in diesen Konzepten ist möglich. Die Kommune haftet für die Einhaltung der o. g. Nutzungsbedingungen.
- Die Datennutzung muss zweckgebunden erfolgen. Die Weitergabe an Dritte ist nur dann statthaft, wenn Sie diesem Zweck dient (z.B. beauftragte Büros). Die Daten stehen nicht für eine kommerzielle Verwertung zur Verfügung.
- Datennutzer benennen einen Ansprechpartner für Verarbeitung sowie die Weitergabe der Daten für den vorgesehenen Zweck innerhalb der Organisation. Eine Weitergabe der Daten an Expansionsabteilungen von Handelsunternehmen, Projektentwickler und Investoren und sonstige Dritte ist nicht gestattet. Jegliche Weitergabe der Daten an Dritte wird dem TMIL angezeigt.
- Das TMIL übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der übergebenen Daten. Die Kommune ist angehalten, die bei Bedarf selbst zu überprüfen und zu aktualisieren bzw. dies durch Dritte ausführen zu lassen.
- Änderungen sollten dem TMIL durch Rückübermittlung angezeigt werden.
- Die Veröffentlichung der Einzelhandels-Daten darf nur in aggregierter Form erfolgen. Die Veröffentlichung einzelbetriebsbezogener Daten ist unzulässig.

Individuelle Absprachen sowie Vereinbarungen und auch weiterführende Fragen sind zu richten an die Verantwortlichen Vertreter im TMIL:

THOMAS WALTER
Referatsleiter
Thüringer Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft
Referat 33 | Raumordnung und Landesplanung
Werner-Seelenbinder-Str. 8 | 99096 Erfurt | Postfach 900362

Tel: +49 (0) 361 57-4191330 | Fax: +49 (0) 361 57-4191399
thomas.walter@tml.thueringen.de

MARCEL KESSLER
Referent
Thüringer Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft
Referat 33 | Raumordnung und Landesplanung
Werner-Seelenbinder-Str. 8 | 99096 Erfurt | Postfach 900362

Tel: +49 (0) 361 57-4191331 | Fax: +49 (0) 361 57-4191399
marcel.kessler@tml.thueringen.de





HERAUSGEBER

Thüringer Ministerium für
Infrastruktur und Landwirtschaft
Postfach 900362
99106 Erfurt
Telefon: 0361 3791000
Telefax: 0361 3791099
E-Mail: poststelle@tmil.thueringen.de

REDAKTION

Dr. Eddy Donat & Sophie Männel - GMA

GESTALTUNG UND SATZ

Stefanie Bamberg - Katz & Tinte

KARTENGRUNDLAGE

Stadt Jena, Bad Salzungen, RegioGraf
vgl. Quellennachweise zu Karten

DATENGRUNDLAGE

vgl. Quellenverweise zu Tabellen, Grafiken und Karten

BILDNACHWEIS

IHK Erfurt, GMA, TMIL
Elcholino / pixabay.com

REDAKTIONSSCHLUSS

30. Juli 2018

www.tmil.info

Herausgeber

Thüringer Ministerium für
Infrastruktur und Landwirtschaft
Postfach 900362
99106 Erfurt