

Projektbeschreibung Bauhaus zum Aufstellungsbeschluss **Erfordernis der Planaufstellung**

sehr geehrte Damen und Herren,

Ansiedlungswunsch der Firma BAUHAUS (Bau- und Gartenmärkte) in Erfurt.

Die Projektentwicklungsfirma _____ ist in Zusammenarbeit mit der Firma BAUHAUS auf der Suche nach einem idealen Standort in der Landeshauptstadt Erfurt. Bauhaus ist ein bundesweit tätiger Betreiber und Investor von Bau- und Gartenmärkten, mit 260 Fachcentren in 19 Ländern.

Bei der Stadtverwaltung Erfurt hatten wir angefragt, ob ein rechteckig geschnittenes Grundstück in der Größe von 45.000 bis ca. 50.000 m² für die Ansiedlung eines großflächigen Bau – und Gartenmarktes für eine Verkaufsfläche von ca. 17.500 m² zur Verfügung stehen könnte, wobei hier immer ein neuer B - Plan bzw. Änderung des F-Plans mit dem Titel Sondergebiet Einzelhandel (Bau- u. Gartenmarkt) entwickelt werden müsste.

Es gibt hierzu eine detaillierte Liste mit Ausführungen für die generellen Ansiedlungswünsche der Firma BAUHAUS, diese Kriterien sind überwiegend im B-Plangebiet Am Tonberg, B-Plan LIN587 gut erfüllt und mit den entsprechenden Anpassungen machbar.

Die Firma BAUHAUS hat in Erfurt einen **nicht durch Verkaufsflächen gedeckten** Nachfrageüberhang im Bau- und Gartenmarkt ermittelt, die einem Umsatzvolumen von ca. 25 Mio. € entsprechen, d.h. ca. 20.000 m² Verkaufsfläche (VKF). Diese Zahlen resultieren aus einer verbesserten Kaufkraft in den letzten Jahren in Erfurt, durch eine positive Einwohnerentwicklung, sowie durch den Wegfall der beiden Praktiker-Märkte und dem Globus-Baumarkt.

Es gibt derzeit nur einen namhaften starken Hauptakteur in diesem Sortimentsbereich in Erfurt, die Firma OBI, mit einer evtl. vorhandenen marktbeherrschenden Versorgungsfunktion.

Erfordernis der Planaufstellung:

B-Plan – Gebiet Am Tonberg LIN587 hier könnte u.a. ein modernes BAUHAUS entstehen

Das Plan - Gebiet am Tonberg hat eine lange Geschichte, 1994 wurde der 1. B-Plan LIA270 beschlossen, leider nicht so umsetzungsfähig, ein neuer Versuch erfolgte ab 17.09.2008 mit dem Aufstellungsbeschluss B-Plan LIN587.

Inzwischen sind die Anforderungen an den Umwelt- und Naturschutz und zu Ausgleichflächen in Thüringen erheblich erhöht worden. Das B-Planverfahren LIN587 ist nach 9 Jahren nicht abgeschlossen, **ein Ankerinvestor fehlte**, die bisherigen Planungen sind derzeit kaum wirtschaftlich allein nur für die geplanten Gewerbeflächen zu realisieren. Die überwiegenden Flächen befinden sich im Besitz der Kirche, die auf Erbpachten bestehen und damit ein weiteres wirtschaftliches Handikap darstellen.

Das bisherige B-Planverfahren Verfahren LIN587 ist laut Aussage des Grundstückseigentümers und Erbpachtinhabers inzwischen nicht mehr wirtschaftlich für Gewerbeflächen zu realisieren, ohne einen Ankerinvestor wird es in Zukunft weiterhin nur landwirtschaftliche Fläche bleiben, am Osteingangstor von Erfurt.

Unsere neuen Planungen ab 2017

Das neue Plangebiet wird um ca. 15.000 m² Grundstücksfläche erweitert (nach Süd-Osten), d.h. ein neues BAUHAUS und noch weitere ca. 20.000 m² Gewerbeflächen sollen entstehen. Es ergeben sich erheblich mehr Nettoflächenanteile gegenüber dem bisherigen B-Plan LIN587, jetzt ca. 65.000 m² zu vorher ca. 44.000 m² die Flächen werden optimiert.

Es bleibt weiterhin ein noch breiterer Grünstreifen im Norden für den Abstand zur Wohnbebauung Am Tonberg und für den Natur- und Umweltschutz. Die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens fördert den nächtlichen Kaltluftstrom vom Linderbach nach Westen. Eine Vergrößerung des Regenwasserrückhaltebeckens ist auf ca. 3.000 m² möglich, um die Vorflutfunktion des Linderbaches noch mehr zu entlasten.

Der Standort ist ideal

An der Weimarischen Str. gibt es bisher schon viele bauaffine Produkt- und Dienstleistungsanbieter, in der Nähe sind weitere Stätten des Einkaufens vorhanden, das Verkehrsaufkommen ist sehr hoch, aus diesen bisherigen Verkehrsmengen werden überwiegend die Kunden kommen, es werden kaum zusätzliche Verkehrsmengen entstehen. Es sind ca. 45.000 KFZ/ Tag im Kreuzungsbereich der Weimarischen Str./ Ostumfahrung (B7) vorhanden.

Wichtig ist, dass die Verkehrsbelastungen an den Kreuzungen der Weimarischen Str. nicht wesentlich ansteigen, deshalb sollte der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Gewerbegebiet und zum Bau - Gartenmarkt möglichst über viele Kreuzungspunkte verteilt werden, um die einzelnen Kreuzungen zu entlasten.

Geplant ist ein zusätzlicher Kreuzungsausbau an der Ab - Zufahrt zur Ostumgehung, nach aktuellen Verkehrszählungen, Verkehrsprognosen und Verkehrsplanungen durch Fachingenieure, evtl. erheblicher Ausbau der bisherigen Einmündung. Evtl. ist dann die Vorhaltfläche für eine neue Abfahrt von Norden auf die Weimarische Str. nicht mehr notwendig.

Sowie eine weitere Ein- und Ausfahrt von der Weimarische Straße mit rechts rein, rechts raus. Eine weitere Zu-Abfahrt erfolgt über die Kreuzung Weimarische Str./ An der Henne. Es sind die Leistungsfähigkeiten der Kreuzungspunkte nachzuweisen.

Der Standort hat ebenfalls den Vorteil, dass die bisherigen Planungen und Untersuchungen im B-Plan LIN 587 fast vollständig abgeschlossen sind, Fachgutachten und Ausarbeitungen können in den wesentlichen Bereichen übernommen werden und müssen nur noch geringfügig angepasst werden, die wesentlichen Grundlagen sind schon ermittelt.

Ein neues BAUHAUS:

Im gesamten BAUHAUS werden ca. 120.000 Produkte angeboten, die zentrenrelevanten Sortimente betragen nur ca. 680 m², hauptsächlich bei den Produkten Lampen – und Leuchten.

Der große Stadtgarten führt über 15.000 Produkte für Garten, Terrasse und Balkon, von Pflanzen über Dünger und Gartengeräte bis hin zu Gartenbaustoffen.

Der Drive-In mit ca. 5.000 m² VKF verfügt über ein sehr innovatives Konzept, der Kunde kann direkt mit seinem Fahrzeug bis an das Regal fahren, das Material einladen, an der Kasse werden die Produkte mit mobilen Scannern erfasst, die Ware braucht nicht mehr ausgeladen zu werden.

Ein Profi Depot bietet nützliche Dienstleistungen an, Baugeräte, Gerüste, Bauchemie, Isoliermaterial und vieles mehr, die mit Unterstützung von externen und ortsansässigen Fachfirmen angeboten werden, als Montageservice.

Ein Verleihservice rundet das Dienstleistungsangebot ab.

Geplante Flächen:

Ein Baumarkt mit ca. 7.800 m² Verkaufsfläche (VKF)

Ein Drive-In mit ca. 5.000 m² VKF, hier kann man mit dem PKW, Klein LKW in die Halle einfahren und direkt neben dem Regal einladen, unbeheizte offene Halle

Ein Stadtgarten mit ca. 5.000 m² VKF, mit Hallen beheizt, unbeheizt und Freiflächen

Gesamt ca. 17.800 m² VKF, geringfügige Änderung im Planungsablauf möglich

Die zentrenrelevanten Flächen betragen unter 800 m² Verkaufsfläche

Es werden umgerechnet auf Vollarbeitskräfte ca. 120 Stellen entstehen, interessant auch für ehemalige Mitarbeiter von Praktiker bzw. Globus.

Der Baubeginn ist ca. im Herbst 2018 geplant, Fertigstellung ca. zum Frühjahr/ Sommer 2019, sofern die planungsrechtlichen und bauaufsichtlichen Voraussetzungen vorliegen