

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 in Erfurt

Band 2: Lagebewertung - Thüringen-Park -

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 25. Januar 2019

Im Auftrag von:

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund Fon: +49 231 8626890 Fax: +49 231 8626891	Tibarg 21 22459 Hamburg Fon: +49 40 53309646 Fax: +49 40 53309647	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe Fon: +49 721 14512262 Fax: +49 721 14512263	Markt 9 04109 Leipzig Fon: +49 341 92723942 Fax: +49 341 92723943
---	--	--	--

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Bewertung der Einordnung des Standortes Thüringen-Park im EHK Erfurt 2017 (Entwurf) sowie anhand von Merkmalen der Rechtsprechung (insb. im Vergleich zum T.E.C.)

Zur Beantwortung der Fragestellung werden folgenden Aspekte beleuchtet:

- Es wird geprüft, ob städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen die Einordnung des Thüringen-Park als faktischen zentralen Versorgungsbereich rechtfertigen.
- Würdigung eines möglichen „atypischen Sonderfalls“ des Vorhabens aufgrund Lage, Wirkung oder Struktur, der aus der Systematik des EHK Erfurt 2017 fällt, bzw. bisher nicht entsprechend gewürdigt wurde.
- Klärung der Frage, ob es tragfähige Gründe für eine abweichende Behandlung des Thüringen-Parks gegenüber dem T.E.C. – für das eine Erweiterung vom Stadtrat nach Prüfung abgelehnt wurde – feststellbar ist.
- Prüfung, ob der Thüringen-Park einen Einzelhandelsstandort darstellt, der sich klar und systematisch von anderen Sonderstandorten abgrenzen lässt (Ziel: keine Präzedenzwirkung, bzw. Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz).

Würdigung eines möglichen „atypischen Sonderfalls“ des Vorhabens

Die folgende Bewertung beruht auf städtebaulich funktionalen Kriterien sowie der Orientierung an der einschlägigen Rechtsprechung.

Definition eines zentralen Versorgungsbereiches (Urteile: u. a. BVerwG 4 C 1.08; BVerwG 4 C 2.08; BVerwG 4 C 7.07)

- Räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus,
- Gewisses städtebauliches Gewicht,
- Integrierte Lage (Integration),
- Prägung durch Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

In diesem Zusammenhang ist folgendes festzuhalten:

- Aufgrund der Organisation als Einkaufszentrum handelt es sich beim Thüringen-Park um einen klar definierbaren räumlich abgrenzbaren Bereich.

STADT+HANDEL

- Der Thüringen-Park übernimmt für die umliegenden Siedlungsbereichen eine zentrale Funktion hinsichtlich der Versorgung mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund des Kaufland-Verbrauchermarktes besteht auch ein umfassendes Angebot im vollsortimentierten Segment. Im 1.000 m-Radius um den Thüringen-Park leben über 12.000 Einwohner (s. u.). In diesem Zusammenhang ist eine nennenswerte Versorgungsfunktion (hohe Mantelbevölkerung) gegeben.
- Angesichts der Verkaufsflächendimensionierung sowie des Angebots in Sortimenten mit deutlich geringeren Angebotsnetz (z. Bsp. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Multimedia) verfügt der Thüringen-Park über ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Ausstrahlung (s. auch Einzugsgebiet im Hauptband).
- Der Thüringen-Park verfügt mit deutlich über 1.000 m² Fläche für Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen neben der Einzelhandelsprägung über nennenswerte Angebotsergänzungen.

Abbildung 1: Einordnung des Thüringen-Parks hinsichtlich der Merkmale eines ZVB (inkl. offener Punkte)

Merkmale eines ZVB	
Räumlich abgrenzbarer Bereich	
der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt	
Wirkung über unmittelbaren Nahbereich hinaus	
gewisses städtebauliches Gewicht	
Integrierte Lage (Integration)	
Prägung durch Einzelhandelsnutzung, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot	

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: (grün: voll erfüllt; gelb: bedingt erfüllt; rot: nicht erfüllt).

Im Folgenden werden die Merkmale „**gewisses städtebauliches Gewicht**“ sowie „**integrierte Lage**“ bewertet.

Merkmals: Integration

- Der Thüringen-Park verfügt über eine sehr gute Erreichbarkeit für den MIV (insb. Nordhäuser Straße und B4) sowie über eine sehr gute Anbindung mittels ÖPNV (gleichnamige Tram- und Bus-Haltestelle am Thüringen-Park) (s. Mikrostandort im Hauptband und folgende Abbildung).
- Die Erreichbarkeit mittels Fahrrad ist über den am Thüringen-Park verlaufenden Radweg gegeben (straßenbegleitend mit der Nordhäuser Straße). Am Haupteingang des Thüringen-Parks stehen Fahrradständer zur Verfügung.

Abbildung 2: Tram-Haltestelle und Querungsmöglichkeit unmittelbar am Haupteingang des Thüringen-Parks



Quelle: Eigenes Foto 11/2018.

- Die fußläufige Erreichbarkeit ist u. a. mit Hilfe einer Ampelanlage auf Höhe des Haupteingangs gewährleistet. In dieser Richtung besteht Anbindung an die dicht besiedelte Wohnbebauung (Moskauer Platz) (s. folgende Abbildung).

Abbildung 3: Dichte Siedlungsbebauung auf der Seite des Haupteingangs

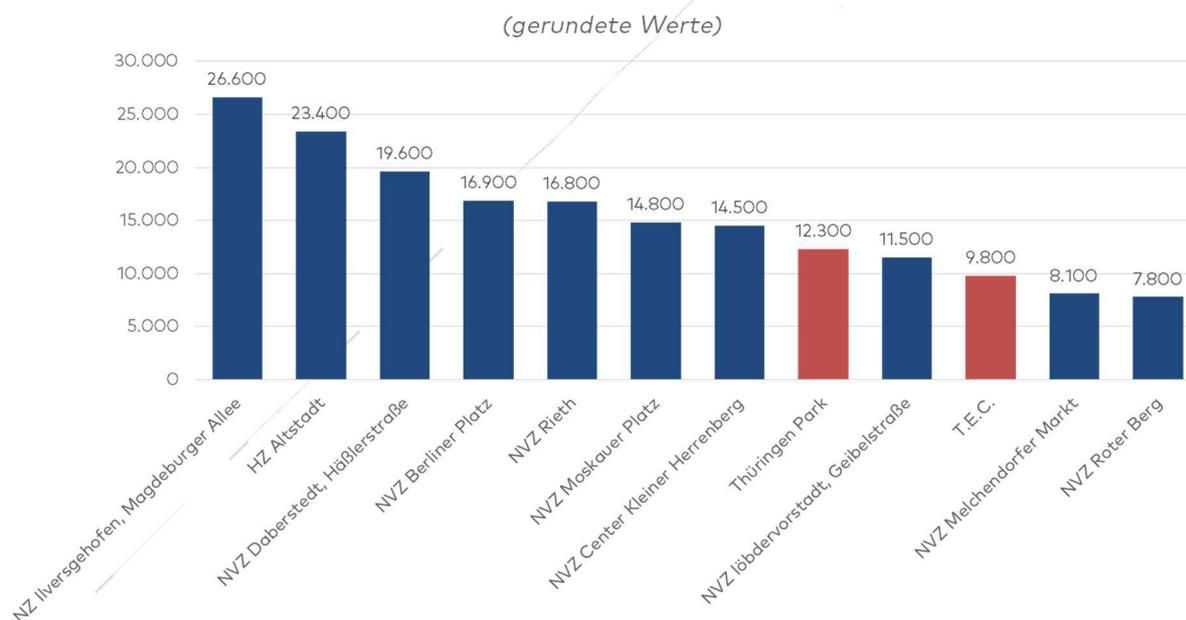


Quelle: Eigenes Foto 11/2018.

- Die wohnsiedlungsstrukturelle Integration ist – auch unter Berücksichtigung der Öffnung des Haupteingangs in Richtung der Wohnbebauung des Moskauer Platzes – als nicht ideal zu bewerten. Dies begründet sich insbesondere angesichts der Trennwirkung der Nordhäuser Straße sowie der in südlicher und westlicher Richtung nicht gegebenen Wohnbebauung.
- In nördlicher Richtung besteht mit dem Bürokomplex und der geplanten Wohnbebauung (Europakarree, s. Mikrostandort im Hauptband) perspektivisch eine wohnsiedlungsräumliche Verbindung ohne Barrierewirkung.
- Hinsichtlich des räumlich-funktionalen Bezugs zur Wohnbebauung (Nähe zur Wohnbebauung, nennenswerte Mantelbevölkerung) ist – wie bereits oben stehend festgestellt wurde – ein hoher Erfüllungsgrad des Merkmals gegeben. Dies begründet sich insbesondere angesichts der nennenswerten Mantelbevölkerung sowie der Ausrichtung des Haupteingangs zur verdichteten Wohnbebauung des Moskauer Platzes.

In der folgenden Tabelle ist die jeweilige Mantelbevölkerung der zentralen Versorgungsgebiete Erfurts sowie der Standortbereiche Thüringen-Park und T.E.C. in einem 1.000 m-Radius dargestellt.

Abbildung 4: Einwohner im 1.000 m-Radius der ZVB in Erfurt im Vergleich zum Thüringen-Park und zum T.E.C.



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ZENSUS-Atlas 2018.

Es ist ersichtlich, dass der Thüringen-Park eine mit mehreren ZVB vergleichbare Mantelbevölkerung aufweist. Ergänzend ist anzumerken, dass hier die perspektivischen Einwohnerzuflüsse (Europakarree) nicht berücksichtigt sind.

Das Merkmal der Integration ist demnach wie folgt zu bewerten:

Abbildung 5: Bewertung des Merkmals „Integration“ (Thüringen-Park)

Integration	
Wohnsiedlungsstrukturelle Integration (direkter Anschluss von Wohnbebauung)	●●●
Räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung (Nähe zu Wohnbebauung Mantelbevölkerung)	●●●
Fußläufige Erreichbarkeit (mikroräumlich, Querungshilfe, Wegenetz o.ä.)	●●●
Fahrrad- Erreichbarkeit	●●●
MIV-Anbindung	●●●
ÖPNV Anbindung beachten (Qualität/Quantität)	●●●

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: (grün: voll erfüllt; gelb: bedingt erfüllt; rot: nicht erfüllt).

Merkmal: „gewisses städtebauliches Gewicht“

- Die Baustruktur des Thüringen-Parks entspricht überwiegend der Typik eines klassischen Einkaufszentrums. So sind Vorder- und Rückseiten klar erkennbar und hinsichtlich der Zielkundschaft auch differenziert ausgeprägt. Der Vordereingang dient dem fußläufigen Zugang und ist entsprechend gestaltet. Die Rückseite dient überwiegend dem Zugang für MIV-Kunden und ist entsprechend zweckdienlich ausgeprägt. Zu den Seiten des Gebäudekomplexes sind kaum funktionale Beziehungen gegeben. Die Außenseite des Thüringen-Parks ist jedoch durch den separaten Zugang zu einigen Betrieben aufgelockert (z. Bsp. Apotheke, Post usw.).

Abbildung 6: Baustruktur und Erscheinungsbild des Thüringen-Parks



Quelle: Eigenes Foto 11/2018.

- Die Umfeldstrukturen weisen eine dicht bebaute Struktur auf (Wohnblockbebauung). In diesem Zusammenhang wirkt der ebenfalls als einheitlicher Komplex gestaltete Thüringen-Park zumindest stadtstrukturell nicht als Fremdkörper.
- Die Freiraumgestaltung ist eher zweckdienlich angelegt (Parkplatz, breite Fußwege und Zugänge sowie gewisse Zier-Elemente).

STADT+HANDEL

- Der private Raum ist naturgemäß bei Einkaufszentren ansprechend gestaltet, da es sich um eine zentral verwaltete Einheit handelt (gemeinsame Aktionen/Themen, einheitlicher Mallbereich, einheitliche Anforderungen an die Außendarstellung der Ladeneinheiten usw.).
- In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass zum Ladenschluss keinerlei Durchlässigkeit des Baukörpers mehr gegeben ist (kein Zutritt zur Mall). Dies ist charakteristisch für Einkaufszentren. Aus diesem Grund ist auch die Ladengestaltung als ansprechend zu bewerten und es erfolgt eine einheitliche Organisation hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung innerhalb des Thüringen-Parks.

Abbildung 7: Bewertung des Merkmals „städtebauliches Gewicht“ (Thüringen-Park)

Städtebau/Gestaltung (städtebauliches Gewicht)	
Baustruktur , bspw. allseitige Behandlung der Baukörper	
Dimensionierung des Baukörpers/Einfügen in städtebauliche Umfeldstrukturen	
Differenzierte, ansprechende Freiraumgestaltung	
Gestaltung des privaten Raums	
Öffnung nach Außen/nutzbare öffentliche Räume/Durchlässigkeit	
Barrierefreie Gestaltung	
Ladengestaltung und -präsentation	

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: (grün: voll erfüllt; gelb: bedingt erfüllt; rot: nicht erfüllt).

Fazit zur Einordnung des Thüringen-Parks

Abbildung 8: Einordnung des Thüringen-Parks hinsichtlich der Merkmale eines ZVB

Merkmale eines ZVB	
Räumlich abgrenzbarer Bereich	
der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt	
Wirkung über unmittelbaren Nahbereich hinaus	
gewisses städtebauliches Gewicht	
Integrierte Lage	
Prägung durch Einzelhandelsnutzung, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot	

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: (grün: voll erfüllt; gelb: bedingt erfüllt; rot: nicht erfüllt).

- Kein Bewertungsaspekt spricht vollumfänglich gegen die Ausweisung des Thüringen-Parks als faktischen zentralen Versorgungsbereich.

Eindeutig ist jedoch auch: entgegen der anderen NVZ/STZ in Erfurt ist keine reine verkaufsfächenbezogene Ausrichtung auf das Siedlungsumfeld gegeben: Es besteht ein Dissens zwischen der faktischen regionalen Versorgungsfunktion des Thüringen-Parks (weitreichende regionale Strahlkraft) und dem räumlich zuzuordnenden angrenzenden Stadtteil (hier: Moskauer Platz). Damit einher geht eine intensive Wettbewerbsbeziehung zur Erfurter Altstadt, die im Sinne der grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzepts (Entwurf) als problematisch zu

erachten ist. **Eine Steuerungserfordernis des Standortes ist demnach unabhängig von der konzeptionellen Ausweisung des Standortbereiches notwendig.**

Vergleichende Bewertung des Thüringen-Parks und des T.E.C.

Angesichts des Angebotsgewichtes des T.E.C. besteht diesbezüglich eine gewisse Vergleichbarkeit mit dem Thüringen-Park. Im Folgenden wird eine vergleichende Bewertung vorgenommen. Angesichts der vergleichbaren Struktur (Mallbereich mit anschließenden Fachmärkten) sind insbesondere die Merkmale der „**Integration**“ sowie „**städtebauliches Gewicht**“ für die Bewertung heranzuziehen.

Merkmals: Integration

- Das T.E.C. verfügt ebenfalls über eine sehr gute MIV-Anbindung. Hinsichtlich der Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist anzumerken, dass keine Tram-Verbindung besteht. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine frequentierte Bushaltestelle im rückwärtigen Bereich des T.E.C. (auf der Seite der Laderampen). Die Anbindung an den ÖPNV ist im Vergleich zum Thüringen-Park demnach als weniger gut zu bewerten.
- Die Erreichbarkeit mittels Fahrrad ist über straßenbegleitende Radwege gegeben, wenngleich der Haupteingang auf den Parkplatz ausgerichtet ist und eine entsprechende Andienung somit nicht wie beim Thüringen-Park separat (ohne MIV-Verkehr) erfolgt.
- Die wohnsiedlungsstrukturelle Integration ist als mittelmäßig bis schlecht zu bewerten. Dies begründet sich insbesondere angesichts der rückseitigen Ausrichtung zur südlich befindlichen Wohnbebauung. Ergänzend ist anzumerken, dass der Standort angesichts des Standortumfeldes (Obi-Baumarkt, mehrere unmittelbar anschließende Autohäuser sowie Systemgastronomie) den Charakter eines Gewerbegebietes aufweist. Und in der Folge keine weitere Wohnbebauung anschließt. In diesem Zusammenhang ist die fußläufige Erreichbarkeit als allenfalls mittelmäßig zu bewerten.
- Hinsichtlich des räumlich-funktionalen Bezugs zur Wohnbebauung (Nähe zur Wohnbebauung, nennenswerte Mantelbevölkerung) ist demnach wie bereits oben stehend festgestellt wurde ein mittelmäßiger Erfüllungsgrad des Merkmals gegeben. Dies begründet sich insbesondere angesichts der im Vergleich geringen Mantelbevölkerung (s. Abbildung 4), der von der Wohnbebauung abgewandten Ausrichtung des Haupteingangs sowie der deutlichen Charakteristik des Standortes als Gewerbegebiet.

Abbildung 9: Vergleich des Merkmals „Integration“ (Thüringen-Park und T.E.C.)

Integration	T.E.C.	Th. Park
Wohnsiedlungsstrukturelle Integration (direkter Anschluss von Wohnbebauung)		
Räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung (Nähe zu Wohnbebauung Mantelbevölkerung)		
Fußläufige Erreichbarkeit (mikroräumlich, Querungshilfe, Wegenetz o.ä.)		
Fahrrad- Erreichbarkeit		
MIV-Anbindung		
ÖPNV Anbindung beachten (Qualität/Quantität)		

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: (grün: voll erfüllt; gelb: bedingt erfüllt; rot: nicht erfüllt).

Im Vergleich beider Standorte werden deutliche Unterschiede bzgl. des Merkmals Integration sichtbar. Zahlreiche Attribute werden beim T.E.C nicht oder deutlich weniger gut erfüllt.

Merkmal: „gewisses städtebauliches Gewicht“

- Die Baustruktur des T.E.C. ist als primär funktional und z.T. durch Mindernutzungen geprägt zu bewerten. Dies gilt insbesondere angesichts der rückwärtigen Ausrichtung zur Wohnbebauung (Laderampen) sowie des Leerstandes im nördlichen Gebäudekomplex. Ergänzend ist das gewerbliche Umfeld (insb. Autohäuser, Obi) als negativ im Hinblick auf die Entfaltung von städtebaulichen Qualitäten zu bewerten.
- Angesichts des Umfeldes nimmt der Gesamtstandort (inkl. Umfeld) den Charakter eines eher gewerblich geprägten Gebietes ein.
- Die Freiraumgestaltung ist zweckdienlich angelegt (Parkplatz). Ergänzend ist der klassische Fachmarktcharakter des T.E.C. erkennbar. Die Außendarstellung wird durch den Leerstand (ehemaliger Baumarkt) deutlich verschlechtert. Darunter leidet auch die Ladengestaltung bzw. der Gesamtauftritt des T.E.C.
- Der private Raum weist im Bereich der Centerpassage einen gewissen gestalterischen Anstrich auf. Zum nördlichen (leerstehenden) Gebäudeteil ist über die Centerpassage keine Zuwegung gegeben. Die zweite Etage verfügt über keine Mall (Zugang erfolgt über die Geschäfte selbst).
- Angesichts der Center-/Fachmarktstruktur ist anzumerken, dass zum Ladenschluss keinerlei Durchlässigkeit des Baukörpers mehr gegeben ist (kein Zutritt zur Centerpassage). Dies ist charakteristisch für Einkaufszentren.

Abbildung 10: Vergleich des Merkmals „städtebauliches Gewicht“ (Thüringen-Park und T.E.C.)

Städtebau/Gestaltung (städtebauliches Gewicht)	T.E.C.	Th. Park
Dimensionierung des Baukörpers/Einfügen in städtebauliche Umfeldstrukturen		
Differenzierte, ansprechende Freiraumgestaltung		
Gestaltung des privaten Raums		
Öffnung nach Außen/nutzbare öffentliche Räume/Durchlässigkeit		
Barrierefreie Gestaltung		
Ladengestaltung und -präsentation		

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: (grün: voll erfüllt; gelb: bedingt erfüllt; rot: nicht erfüllt).

Im Vergleich beider Standorte werden Unterschiede bzgl. des Merkmals städtebauliches Gewicht sichtbar. Mehrere Attribute werden beim T.E.C nicht oder weniger gut erfüllt.

Fazit zur Einordnung des Thüringen-Parks im Vergleich zum T.E.C.

Abbildung 11: Einordnung hinsichtlich der Merkmale eines ZVB (Thüringen-Park und T.E.C.)

Merkmale eines ZVB	T.E.C.	Th. Park
Räumlich abgrenzbarer Bereich		
der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt		
Wirkung über unmittelbaren Nahbereich hinaus		
gewisses städtebauliches Gewicht		
Integrierte Lage		
Prägung durch Einzelhandelsnutzung, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot		

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: (grün: voll erfüllt; gelb: bedingt erfüllt; rot: nicht erfüllt).

- Insbesondere im Hinblick auf die Attribute der Integration und des städtebaulichen Gewichtes unterscheiden sich die Standortbereiche Thüringen-Park und T.E.C. deutlich. Nach Dafürhalten von Stadt + Handel liegen hinreichende städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen zur Einordnung des T.E.C. als zentraler Versorgungsbereich eindeutig nicht vor.
- Insofern ist aus Sicht von Stadt + Handel das Risiko einer Präzedenzwirkung für das T.E.C. aus fachlicher Sicht dann nicht gegeben, wenn die städtebaulich-funktionalen Unterschiede inkl. der Einordnung zur Ausprägung des Thüringen-Parks als ZVB konzeptionell (im Rahmen des Einzelhandelskonzepts) klar herausgestellt würden und Basis eines politischen Beschlusses würden.
- Das Risiko einer Präzedenzwirkung (bei der Einordnung des Thüringen-Parks als ZVB) wird dann auch für andere Standortbereiche in Erfurt als gering angesehen.