

## Niederschrift

### der Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen am 12.03.2019

---

<b>Sitzungsort:</b>	Rathaus, Raum 225, Ratssitzungssaal, Fischmarkt 1, 99084 Erfurt
<b>Beginn:</b>	18:04 Uhr
<b>Ende:</b>	20:16 Uhr
<b>Anwesende Mitglieder des Ausschusses:</b>	Siehe Anwesenheitsliste
<b>Abwesende Mitglieder des Ausschusses:</b>	Siehe Anwesenheitsliste
<b>Sitzungsleiter:</b>	Herr Dr. Warweg
<b>Schriftführerin:</b>	

#### Tagesordnung:

I.	Öffentlicher Teil	Drucksachen- Nummer
1.	Eröffnung und Begrüßung	
2.	Änderungen zur Tagesordnung	
3.	Dringliche Angelegenheiten	

4. Informationen

- 4.1. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des Bebauungsplans GIK017: Anhörung der Verbände und Interessensgruppen **0210/19**  
BE: Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
hinzugezogen: Ortsteilbürgermeister Moskauer Platz, Berliner Platz und Gispersleben, Vertreter der Gutachterbüros, der regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, der IHK, der Einzelhandelsverbände sowie weitere Interessenvertreter des örtlichen Einzelhandels

4.2. Sonstige Informationen

## **I. Öffentlicher Teil**

**Drucksachen-  
Nummer**

### **1. Eröffnung und Begrüßung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Dr. Warweg, Fraktion SPD, eröffnete die gemeinsame öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Er begrüßte alle anwesenden Ausschussmitglieder und alle anwesenden Gäste.

### **2. Änderungen zur Tagesordnung**

Da es keine Anträge zur Änderung der Tagesordnung gab, ließ der Ausschussvorsitzende Herr Dr. Warweg, Fraktion SPD, über die Tagesordnung abstimmen. Die Ausschussmitglieder beider Ausschüsse stimmten einstimmig mit ja.

### **3. Dringliche Angelegenheiten**

Dringliche Angelegenheiten lagen nicht vor.

### **4. Informationen**

- 4.1. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des Bebauungsplans GIK017: Anhörung der Verbände und Interessensgruppen**  
**BE: Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung**  
**hinzugezogen: Ortsteilbürgermeister Moskauer Platz, Berliner Platz und Gispersleben, Vertreter der Gutachterbüros, der regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, der IHK, der Einzelhandelsverbände sowie weitere Interessenvertreter des örtlichen Einzelhandels**

**0210/19**

Der Ausschussvorsitzende Herr Dr. Warweg, Fraktion SPD, stellte zunächst den ungefähren Ablauf der Anhörung vor.

Zu Beginn sollte der Vertreter des Vorhabenträgers kurz zum Vorhaben ausführen. Danach sollten das Büro Stadt + Handel aus Leipzig, die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse Thüringen-Park und die Lagebewertung Thüringen-Park vorstellen und danach das Büro Junker + Kruse aus Dortmund, eine kurze Zusammenfassung ihrer gutachterlichen Stellungnahme zur Vereinbarkeit der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, abgeben.

Im Anschluss wollte man die Vertreter der Verbände bzw. Institutionen sowie eventuelle Fragen von weiteren Gästen und der Ausschussmitglieder anhören.

Mit diesem groben Ablauf waren die Ausschussmitglieder einverstanden.

Vorab gab der Beigeordnete für Kultur und Stadtentwicklung einführende Worte und führte kurz zur Vorgeschichte aus.

Er wies darauf hin, dass man noch bis 25.03.2019 die Möglichkeit hat, Stellungnahmen einzureichen. Nach der heutigen Anhörung und unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen werde die Stadtverwaltung dann eine Abwägung erarbeiten und dem Stadtrat vorlegen.

Der Vertreter des Vorhabenträgers informierte, dass dieses Verfahren nun schon über 15 Jahre andauert. Er war der Meinung, dass man mit einem gewissen Maß an Kompromissbereitschaft aller Beteiligten das Projekt nun zu Ende bringen sollte. Geplant sind derzeit 4500 m<sup>2</sup> innenstadtrelevante Sortimente und ca. 3000 m<sup>2</sup> nicht innenstadtrelevante Sortimente.

Er erklärte, dass die Grundidee sei, dass Kaufland komplett ins Erdgeschoss zu verlagern. Momentan befindet sich das Kaufland auf 2 Ebenen verteilt und das ist nicht mehr zeitgemäß und zukünftig so auch nicht mehr zu halten. Auf den dann frei werdenden Flächen im Obergeschoss sollen neue Versorgungseinrichtungen entstehen. Er bat inständig um Zustimmung zum Projekt, da sich auch der Vorhabenträger nun mittlerweile auf viele Kompromisse eingelassen habe. Seines Erachtens gibt es durch das vorliegende Gutachten keinerlei Gefährdungen für den Handel in der Altstadt.

#### Büro Stadt + Handel, Leipzig

Einer der Vertreter des Büros Stadt + Handel erläuterte die Aufgabenstellung. Mit der vorgelegten Analyse wurde nur eine weitere Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage, im Hinblick auf die Auswirkung der möglichen Erweiterung des Thüringen-Parks, geliefert. Bei der heutigen Vorstellung handelt es sich nur um die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

Ein weiterer Vertreter stellte anhand einer kurzen zusammengefassten Präsentation die Ergebnisse der Wirkungsanalyse vor (als Anlage 1<sup>1</sup> beigefügt).

---

redaktionelle Anmerkung

<sup>1</sup> Die Anlage 1 wird der Niederschrift beigefügt.

Hierbei ging man auf die folgenden Schwerpunkte ein und nahm Stellung dazu.

- zu prüfende Eingangsgrößen der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente
- Ableitung des Einzugsgebietes
- Umsatzprognosen und Umsatzverteilungen
- städtebauliche und absatzwirtschaftliche Auswirkungen
- landes- und regionalplanerische Einordnung
- Bewertung des Standortbereiches Thüringen-Park
- Bewertung hinsichtlich eines "atypischen Sonderfalls"

Danach bedankte sich Herr Dr. Warweg vorerst beim Büro Stadt + Handel.

Weitere Fragen sollten dann im Anschluss an alle gehörten Stellungnahmen erfolgen. Er erteilte daher dem Büro Junker + Kruse das Wort.

#### Büro Junker + Kruse, Dortmund

Eine Vertreterin ging vorab auf die Unterschiede einer städtebaulichen Wirkungsanalyse und einem kommunalen Einzelhandelskonzept ein. Sie stellte die grundsätzlichen Zusammenhänge dar.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept, in dem Fall hier das der Stadt Erfurt, beleuchtet die Problematik unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten. Im Rahmen der Standortstruktur werden zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und Nahversorger definiert. Höchstes Schutzgut in diesem Zusammenhang ist die Altstadt/Innenstadt von Erfurt. Bei Sonderstandorten unterscheidet man zwischen nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten. Zu letzterem zählen der Thüringen-Park und das T.E.C. Die Sonderstandorte (z. B. Globus o. EKZ Gothaer Str., auch Thüringen-Park und T.E.C.) liegen alle im Randbereich der Kernstadt. Die Marktgebiete dieser Standorte überlagern sich alle mit den Marktgebieten der zentralen Versorgungsbereiche.

Sie erläuterte, wie es im Umkehrschluss zur Schwächung der übrigen Struktur kommt und verwies auf weitere zu berücksichtigende Schwerpunkte, wie z. B. Online-Handel oder Strukturwandel im Einzelhandel.

Ein restriktiver Umgang mit Entwicklungen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, sei unbedingt notwendig.

Auf dieser Grundlage wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Jahre 2009 aufgestellt und im Jahre 2017 weiter fortgeschrieben. Oberstes Schutzgut und städtebauliche Zielstellung sind, die Altstadt, in ihrer Funktion als Oberzentrum Erfurt, zu sichern und zu stärken.

Zu den bestehenden Sonderstandorten ist im Einzelhandelskonzept festgelegt, dass Umstrukturierungen an einzelnen Standorten möglich sind, aber die festgesetzten Obergrenzen der zentrenrelevanten Sortimente sollen eingehalten werden. Daraus kann geschlossen werden, dass das Vorhaben zur Erweiterung Thüringen-Park diesen Steuerungsregeln nicht gerecht wird.

Weiterhin ging sie auf die Einordnung des Thüringen-Parks als zentraler Versorgungsbe- reich ein und benannte Gründe die dagegen sprechen.

Es bestünde weiterhin Steuerungsbedarf im Hinblick auf die Steuerung von nahversorgungsrelevanten-, zentrenrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für diesen Standort.

Darüber hinaus fehlt die Vereinbarkeit mit dem regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen. Die Landesplanung hatte außerdem im Hinblick auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Erfurt darauf hingewiesen, dass mit den zentrenrelevanten Sortimenten an den Standorten Thüringen-Park und T.E.C. restriktiv umzugehen ist.

Abschließend sei festzuhalten, dass es jeder Gemeinde obliegt, im Sinne ihres planerischen Ermessens, städtebauliche Zielvorstellungen zu formulieren. Hierfür ist die Gemeinde durch den Gesetzgeber entsprechend ermächtigt – dabei geht es vor allem um den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, der Innenstadtentwicklung und der Entwicklung der Urbanität in den Städten. Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept, der Wirkungsanalyse und der eventuellen Umsetzung des Vorhabens sei festzuhalten, dass man keinen Anlass dafür sieht, konzeptionelle Veränderungen im Hinblick auf das bestehende Einzelhandelskonzept vorzunehmen und den Standort Thüringen-Park als zentralen Versorgungsbereich einzustufen. Der Standort habe schon heute einen Sonderstatus. Der entsprechende Steuerungsbedarf, der sich hieraus ergeben könnte, könnte auch heute schon wahrgenommen werden.

Nach den umfassenden Ausführungen des Büros Junker und Kruse erkundigte sich der Ausschussvorsitzende beim Büro Stadt + Handel, ob sie noch etwas zu ihren Ausführungen ergänzen möchten, da ihnen nach der langen Redezeit des Büros Junker + Kruse gerechterweise noch einige Minuten zur Verfügung stehen würden.

Die Vertreter verneinten dies für den Moment.

Daher wurden nun die Verbände und Institutionen angehört.

#### Handelsverband Thüringen e. V.

Der Vertreter warf ein, dass der Thüringen Park auch eine gewisse Entwicklungsperspektive braucht – dies sei das Grundproblem. An einer Erweiterung, ohne dass man sich als Handelsverband jetzt auf eine bestimmte Quadratmeterzahl festlegt, komme man einer Einschätzung nach nicht vorbei.

#### Industrie- und Handelskammer (IHK), Erfurt

Der Vertreter der IHK war der Meinung, man sollte einer beschränkten, moderaten Erweiterung des Thüringen-Parks, also nur in der Größenordnung der Erweiterung des Kauflandes, zustimmen. Er zeigte Verständnis dafür, dass das SB-Warenhaus von zwei Etagen auf eine Etage wechselt und die dafür entstehende freie Fläche mit neuem Handel gefüllt wird.

Wenn man nur der Erweiterung des Kauflandes zustimmen würde, hätte das seines Erachtens nach keine fatalen Auswirkungen auf die Händler in der Innenstadt.

Es wäre an der Zeit diese Diskussion, welche nun schon über Jahre geführt wird, zu Ende zu bringen. Dann hätte man auch Planungssicherheit von allen Seiten, nicht nur für den Thüringen-Park sondern auch für die Innenstadthändler.

Er wies auf die Verbindung (Vertrag) zwischen der Entwicklung des Thüringen-Parks und der Entwicklung der ICE Fläche West hin. Die ICE Fläche West stellt nicht nur für den Erfurter Handel sondern städtebaulich generell, ein Filetstück dar. Der Vertreter der IHK verbindet die leichte Hoffnung, dass wenn an der Stelle des Thüringen-Parks eine gewisse Entwicklung ermöglicht wird, damit auch an der Fläche ICE West wieder eine Entwicklung stattfinden kann.

Auf der Fläche ICE West und Thüringen-Park sollte man gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zulassen. Man sollte gemeinsam daran arbeiten, wie der Einzelhandel in der Innenstadt seine Attraktivität steigern kann.

Er wies außerdem darauf hin, dass die IHK noch eine schriftliche Stellungnahme nachreichen möchte. Zusammenfassend würde eine moderate Erweiterung bei der IHK Zustimmung finden.

Von der Magdeburger Allee e. V., vom Thüringer Landesverwaltungsamt und vom Quartier Lange Brücke waren keine Vertreter anwesend, allerdings wies Herr Dr. Warweg darauf hin, dass vom Thüringer Landesverwaltungsamt eine schriftliche Stellungnahme vorliegt.

#### Wir für Erfurt – Verein für Stadtentwicklung e. V.

Der Vertreter vom Verein Wir für Erfurt informierte, dass die Stellungnahme vorab im Vorstand abgestimmt wurde und er diese im Namen des Vorstandes vorträgt. Er erläuterte, dass man bereits seit 2006 grundsätzlich für eine Erweiterung des Thüringen-Parks gewesen sei.

Er nutzte die Gelegenheit, die Ergebnisse der IFH Studie "Vitale Innenstädte" vorzustellen. Seinerseits wurde auf die positiven Ergebnisse, aber auch auf die bestehenden Potentiale im Bereich Einkauf und Gastronomie hingewiesen.

Der innerstädtische Einzelhandel hat sehr große Schwierigkeiten, aber das Manko in der Innenstadt wird nicht durch den Thüringen-Park oder dessen eventuelle Erweiterung hervorgerufen. In Wettbewerberstädten würde es schließlich auch funktionieren. Dabei verwies er auf die Ansiedlung von neuen Einkaufszentren in der Leipziger Innenstadt.

Die Verknüpfung der Entwicklung des Thüringen-Parks und des ICE-City-West Geländes sollte man als gegeben hinnehmen. Dies sollte man nutzen, und die Entwicklung der ICE-City voranzubringen. Man muss den City West Bereich aufwerten und wenn man die Chance nutzen will, dann muss man "die Kröte Thüringen-Park schlucken".

#### City-Management Erfurt e. V.

Der Vertreter von City-Management Erfurt e. V. die Erweiterung des Thüringen-Parks keinesfalls eine Stärkung für die Innenstadt bedeutet, man könne hier nur darüber diskutieren, ob und wie und in welchem Umfang diese Erweiterung verträglich ist.

Es wurden Gespräche mit dem Ministerpräsidenten von Thüringen geführt und damals stimmte der City-Management Erfurt e. V. einer Erweiterung des Thüringen-Parks um die Fläche des Kauflandes zu, aber nur unter dem Gesichtspunkt der Annahme, dass der Lebensmittelmarkt so nicht bleiben kann. Mit dieser zusätzlich gebauten Fläche für das Kaufland wird dann zusätzliche Fläche im Inneren frei. In diesem Zusammenhang wurde damals hinterfragt, welche positiven Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt möglich wären, wenn die Innenstadthändler und Interessenvertreter sagen würden, dass sie eine Erweiterung akzeptieren. Was wäre dann im Gegenzug für die Innenstadt möglich – damit

die Entwicklung in der Innenstadt voran gebracht wird? Es wurde auf die Notwendigkeit der Schaffung von mehr Tagungskapazitäten und deren Vorteile für die Innenstadt hingewiesen.

Des Weiteren wies der Vertreter auf die ehemalige Reichsbahndirektion hin, welche letztendlich von der Wiener Sparkasse ersteigert wurde. Er bedauerte, dass kein Erwerb durch die LEG Thüringen erfolgte und hinterfragte dies im Hinblick auf die Umsetzung der städtebaulichen Ziele in Erfurt und die nun eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten des Bereiches ICE-City-West.

Weiterhin erläuterte er, dass er über eine Erweiterung des Thüringen-Parks um 4.000 m<sup>2</sup> (Lebensmittelmarkt) hinaus, keinerlei Verständnis für weitere Erweiterungen habe.

Er wies inständig darauf hin, wenn man der Erweiterung des Thüringen-Parks in dieser Form (z. B. Ansiedlung eines Zoofachmarktes von 2.000 m<sup>2</sup>) so zustimmen würde, man später nicht mehr nachvollziehen könnte welche Umnutzungen ggf. später einfach vorgenommen werden. Er hatte den Verdacht, dass die beantragte Erweiterung nicht so genutzt werden wird bzw. kann, wie es beantragt wurde. Er appellierte an den Stadtrat, eine genaue Entscheidung zu treffen und sprach sich gegen eine noch größere Erweiterung, z. B. um die Zoofachmarktfläche aus.

Außerdem war er der Ansicht, dass viele Investoren wegen der Unsicherheit was wird, von einer Ansiedlung in Erfurt abgeschreckt wurden.

Weitere Statements von anwesenden Gästen gab es vorerst nicht, daher konnten nun von den Stadtratsmietgliedern und weiteren Gästen Fragen gestellt werden.

Herr Pfistner, Fraktion CDU, fragte das Büro Junker + Kruse, ob in die Betrachtungen des Konzeptes die umliegende Wohnentwicklung (z. B. am Europaplatz) mit eingeflossen ist. Dies wurde bejaht.

Herr Kallenbach, Fraktion CDU, erkundigte sich beim Büro Junker + Kruse, ob die Erweiterung von 4500 m<sup>2</sup> mit dem Einzelhandelskonzept konform wäre? Dies wurde wie folgt beantwortet.

Diese 4500 m<sup>2</sup> wären zentrenrelevant und entsprächen nicht dem bestehenden bzw. mit dem im Entwurf vorliegenden neuen Einzelhandelskonzept. Es handelt sich auch mit einer Erweiterung nach wie vor um einen Ergänzungs- bzw. Sonderstandort und um keinen zentralen Versorgungsbereich.

Herr Vothknecht, Fraktion CDU, fragte beide Gutachterbüros wie sich die Erweiterung tendenziell im Thüringen-Park entwickeln wird. Ist abzuschätzen wie viele Einkäufer von der Innenstadt in den Thüringen-Park abwandern werden?

Das Büro Stadt + Handel, antwortete, dass man zu der Personenanzahl direkt, keine Aussage treffen könnte, allerdings zum Umsatz und der Höhe der Umverteilungen aus der Stadt.

Dies wurde auch im Gutachten erwähnt. Letztendlich sind es ca. 8 Mio. Euro Umsatz weniger in der Innenstadt durch dieses Vorhaben.

Das Büro Junker + Kruse stimmte dem im Wesentlichen zu und ergänzte, dass das Entscheidende das Verhältnis zwischen wegfallendem Umsatz zum vorhandenen Umsatz in der Altstadt ist sei.

Frau Stange, Fraktion DIE LINKE., hinterfragte die Äußerung des Vertreters des City-Management e. V. zu der angeblich nicht kontrollierbaren späteren Nutzung der zusätzlichen Flächen.

Der Vertreter des Vorhabenträgers antwortete, dass bei einer Erweiterung jede einzelne Fläche beantragt und genehmigt werden muss und es überhaupt nicht möglich ist, beispielsweise für ein Zoogeschäft den Antrag zu stellen und danach ein Bekleidungsgeschäft zu eröffnen – schließlich bedarf es immer einer Abnahme durch die Behörde.

Der Vertreter von City-Management Erfurt e. V. war da anderer Meinung und außerdem hinterfragte er, was denn mit der Fläche passieren wird, wenn man keinen potentiellen Mieter dafür findet. Er verwies auf das Beispiel im T.E.C. und die fragwürdige Verfahrensweise in Bezug auf die Aussagen zur Ansiedlung von Decathlon. Die Auswirkungen der Erweiterung des Thüringen-Parks für die Innenstadt sollten nicht unterschätzt werden.

Herr Henkel, Ortsteilbürgermeister Kerspleben, wollte wissen, was für die Innenstadt getan wird, wenn der Erweiterung des Thüringen-Parks zugestimmt werden sollte?

Herr Dr. Warweg, Fraktion SPD, fragte beide Gutachterbüros, wie sich der Onlinehandel in den nächsten Jahren auf die Stadt auswirken wird, insbesondere für Schuhe und Bekleidung.

Der Vertreter der IHK, betonte, dass dies die Herausforderung für die kommenden Jahre sein wird und die Frage weiterhin bestehen wird – was tut die Stadt um den Handel in der Innenstadt zu stärken. Die Herausforderung wird der wachsende Onlinehandel sein und die spannende Frage, was getan wird, um annähernd Chancengleichheit mit dem Internet zu erlangen. Man sollte sich gemeinsam Gedanken machen und Lösungen finden.

Herr Dr. Warweg bedankte sich für die Ausführungen und wiederholte seine vorher gestellte Frage an die beiden Gutachter.

Das Büro Stadt + Handel antwortete, dass der wachsende Onlinehandel auf jeden Fall Auswirkungen auf die Innenstadt haben wird.

Das Büro Junker + Kruse war der Ansicht, dass sich alle, Innenstadt als auch Center, wie der Thüringen-Park, sich in Zukunft mit diesem Thema beschäftigen müssen. Sehr viel hängt auch davon ab, wie sich die Unternehmen mit dem Thema auseinandersetzen.

Er betonte, dass die städtebaulichen Qualitäten in Erfurt sehr gut sind. Diese Qualitäten sollten genutzt werden, um für die Menschen in Erfurt und für Touristen, auch künftig als attraktiver Einkaufsstandort weiter zu bestehen.

Der Vertreter der Wir für Erfurt e. V. konnte seinem Vorredner in allen Punkten zustimmen und appellierte in dem Zusammenhang auch an die Erfurter Händler, sich dem Thema Onlinehandel zu öffnen und die bestehenden Chancen zu nutzen. Wenn man die Stadt Erfurt als Einkaufsstadt insgesamt aufwertet, dann braucht man seiner Einschätzung nach keine Angst vor einer Erweiterung des Thüringen-Parks zu haben.

Der Beigeordnete für Kultur und Stadtentwicklung fragte bei den Gutachtern nach, welche Rechtsfolgen sich möglicherweise ergeben werden, wenn hier an dieser Stelle nicht konsistent gehandelt wird?

Das Büro Junker + Kruse, wies auf diverse Gerichtsurteile und die Konsequenzen hin. Je häufiger man von der Zielsetzung und dem Konzept abweicht, desto geringer wird das Gewicht eines solchen Konzeptes, und man kann es nicht mehr als Abwägungs- bzw. Beurteilungsgrundlage für Bauleitplanverfahren heranziehen.

Im Zusammenhang mit möglichen Rechtsstreitigkeiten hätte dann das Einzelhandelskonzept immer weniger Gewicht. Er ging detailliert auf mögliche Folgen ein. Seines Erachtens sollte man das Konzept mit seinen Kriterien beibehalten und nicht zu leichtfertig aus der Hand geben.

Herr Stampf, Fraktion FREIE WÄHLER/FDP/PIRATEN, war der Meinung, dass alle dafür Sorge tragen sollten, dass die Innenstadt gestärkt wird aber, man auch der Erweiterung des Thüringen-Parks entgegenkommen sollte.

Er wies darauf hin, dass in den nächsten Jahren in der Umgebung des Thüringen-Parks viele neue Wohneinheiten entstehen werden.

Außerdem war er der Meinung, dass der Thüringen-Park bereits jetzt ein zentraler Versorgungsbereich ist.

Die Ortsteilbürgermeisterin von Gispersleben stimmte ihrem Vorredner zu und wollte in Vertretung für die Ortsteile Gispersleben, Tiefthal, Marbach, Kühnhausen, Moskauer Platz und Berliner Platz und deren Belange nur noch einmal betonen, dass man doch endlich einer Erweiterung des Thüringen-Parks zustimmen sollte.

Ein Vertreter von Karstadt Erfurt meldete sich zu Wort und betonte, dass in Deutschland 50% des Onlinehandels von Amazon bestimmt werden.

Er kritisierte den Thüringen-Park dahingehend, dass die Erweiterung des Thüringen-Parks aus der Notwendigkeit der Modernisierung resultiert. Jedes andere Handelsgeschäft in der Innenstadt modernisiert, ohne sich zu erweitern, da keine Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Mittlerweile geht die Flächenproduktivität im Einzelhandel zurück, große Unternehmen wollen Flächen abgeben. Als Beispiel nannte er Karstadt Erfurt.

Er appellierte an den Stadtrat, dass man die große Gefahr, die der Onlinehandel für die Erfurter Innenstadt hat, nicht unterschätzen sollte.

Der Leerstand der Geschäfte in der Innenstadt wird sich hierdurch erhöhen, allerdings wird er sich bei einer Erweiterung des Thüringen-Parks um diese Flächen noch weiter nach oben addieren. Er wies auch auf die feststellbare Entwicklung hin und dass nach seiner Einschätzung auch weiter damit zu rechnen ist, dass viele Händlerketten ihre Geschäfte in Erfurt schließen werden. Hintergrund ist das Auslaufen der Mietverträge. Er beschrieb die große Gefahr für die Innenstadt und forderte Umsichtigkeit bei der Entscheidung.

Herr Kallenbach, Fraktion CDU, wollte wissen, in welcher Größenordnung man einer Erweiterung des Thüringen-Parks zustimmen könnte, ohne dass das Einzelhandelskonzept gefährdet ist. Er betonte, dass es nicht nur um die Innenstadt allein geht sondern, dass die Erweiterung des Thüringen-Parks in Konkurrenz zu den Stadtteilzentren Moskauer Platz und Berliner Platz steht und diese in ihrer Existenz gefährdet sind. Viele Bewohner dieser Zentren sind auf wohnungsnahe fußläufige Einkaufsmöglichkeiten angewiesen.

Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung verwies zunächst auf das bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2009. Im Konzept ist enthalten, dass es

keine Erweiterungen der Sonderstandorte bezüglich der zentrenrelevanten Flächen geben soll – so ist die Beschlusslage.

Das neue Einzelhandelskonzept welches in allen Ausschüssen im März 2017 bereits durchberaten und ohne Gegenstimmen bestätigt wurde, wird an dieser Grundhaltung nichts ändern.

Da der Thüringen-Park seinen Anteil an zentrenrelevanten Flächen in seinem Bestand voll ausgeschöpft hat, bedeutet dies, dass jede Erweiterung an zentrenrelevanten Flächen einen Verstoß des Einzelhandelskonzeptes darstellt.

Eine Konstruktion, dass der Thüringen-Park eine solche Sondersituation darstellt und es keine weitere Nachahmung geben wird, wagte er zu bezweifeln.

Weiterhin ergänzte er zur Frage der Einwohner im Einzugsbereich, dass es zwar stimmt, die Stadt wächst an Einwohnern (ca. 1500 EW/Jahr), aber die Mantelbevölkerung im Einzugsbereich der Stadt schrumpft um wesentlich mehr, als die Stadt wächst.

Er wies darauf hin, dass die Wohneinheiten in den umgebenden Bereichen in beiden Gutachten berücksichtigt wurden.

Zu der Frage bezüglich der Begegnungszone teilte er mit, dass diese hinsichtlich der möglichen Einschränkungen erst zu einem kleinen Teil umgesetzt worden. Auf der einen Seite produziert die Begegnungszone einen gewissen Rückgang an Stellplätzen im innersten Bereich der Altstadt. Auf der anderen Seite öffnet die Begegnungszone aber ein erhebliches Stellplatzpotential im Randbereich der Innenstadt (um die Einkaufslagen herum). Diese waren bisher nur für Anwohner reserviert und wären in Zukunft auch für zahlende Besucher der Altstadt verfügbar. Dies ändere aber nichts daran, dass weiterhin Stellplätze benötigt werden.

Die Geschäftsführerin des Juweliergeschäftes Jasper Erfurt wollte im Zusammenhang mit dem hohen Leerstand in der Innenstadt wissen, wie hoch die Einzelhandelsfläche pro Einwohner im Vergleich zu einer vergleichbaren Stadt wie in Erfurt ist. Man darf nicht vergessen, dass weitere Einzelhandelsflächen in der Innenstadt hinzukommen sollen (z. B. ICE-City-West). Es kann zukünftig nicht das Ziel sein, dass man nur noch in leere Schaufenster in der Innenstadt blickt.

Der Vertreter des Büros Junker + Kruse, antwortete, dass man auf die Gesamtstadt bezogen ca. 2 m<sup>2</sup> pro Einwohner rechnet.

Wichtig wäre hierbei aber der Anteil der Innenstadt, d. h. das Verhältnis von Innenfläche zu Außenfläche. Dieser Wert beträgt in Erfurt 23 % in der Innenstadt und dieser Wert ist im Vergleich unterdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt).

Es wäre daher viel eher ein Ziel, zu sagen, das Gewicht der Innenstadt bei der Einzelhandelsfläche insgesamt im Vergleich zu allen anderen Standorten in der Stadt zu erhöhen. Die Geschäftsführerin des Juweliers Jasper stimmte dem zu und wies auf die niedrige Kaufkraft in Erfurt im Vergleich zu anderen Städten hin.

Der Vertreter des Eigentümers des T.E.C. äußerte sich wie folgt.

Viele Redebeiträge haben seiner Meinung nach auf einen Punkt gebracht. Sind T.E.C. und Thüringen-Park zentrale Versorgungsbereiche?

Die Händler im T.E.C. haben die gleichen Sorgen und Ideen wie die anderen Händler. Veränderungen im T.E.C. sind die gleichen, wie sie auch in der Innenstadt verspürt werden (Onlinehandel etc.).

Nun stelle sich die Frage, wie man damit umgeht. Welche Maßnahmen kann man ergreifen um die Innenstadt aufzuwerten. Diese Frage stellt sich aber auch das T.E.C.

Am Beispiel des seit 7 Jahren leerstehenden Baumarktes, in dem in diesem Jahr Decathlon eröffnet wird, erläuterte er die Probleme bei der Nachvermietung von leerstehenden Flächen. Eine Ursache dafür ist nicht zwingend das Einzelhandelskonzept sondern eher die Struktur in den Bebauungsplänen – die haarscharfen Festlegungen von Sortimentsobergrenzen auf den Quadratmeter genau, aus der man bei einer Nachvermietung nicht mehr raus kommt.

Hier liegt seiner Meinung ein Konflikt. Er appellierte dringend darüber nachzudenken - auch im Blick auch auf die nächsten 10 Jahre, wenn T.E.C. und Thüringen-Park, Anpassungen bei der Nachvermietung brauchen, damit kein Leerstand entsteht.

Man muss flexibler bei den Festsetzungen im Bebauungsplan werden. Er wies auch darauf hin, dass ein solches Problem in der Innenstadt nicht gegeben ist, weil man dort vermieten kann an wen man will.

Er empfahl dem Büro Stadt + Handel dringend, die aktuellen Veränderungen am T.E.C. zu berücksichtigen – hier geht es um weitere erhebliche Erweiterungen, welche im Gutachten nicht berücksichtigt wurden. Er betonte, dass dies am Ende des Gutachtens zu einer erheblichen Veränderung der Ampelsystematik führen wird.

Herr Pfistner, Fraktion CDU, hatte durchaus Verständnis für die Einzelhändler in der Innenstadt. Allerdings könnte man an den parkenden Autos im Thüringen-Park erkennen, dass diese u. a. von außerhalb Erfurts (z. B. Kyffhäuserkreis, Sömmerda) kommen und daher bezweifelte er, dass diese Kunden künftig überhaupt in die Innenstadt fahren würden.

Er erkundigte sich nach dem heutigen Stand des sogenannten City-Marketing Konzeptes für die Innenstadt und wann dieses dem Stadtrat vorliegen wird.

Er fragte, was der Stadtrat tun muss, damit man hier endlich zu einem Ergebnis kommt.

Der Beigeordnete für Finanzen und Wirtschaft, antwortete, dass der Stadtrat letztendlich bezüglich des Einzelhandelskonzeptes und der Erweiterung des Thüringen-Parks eine Entscheidung treffen muss. Dabei kann es sein, dass man dem Einen oder Anderen sprichwörtlich auf den Fuß tritt.

Bezüglich des Innenstadtkonzeptes teilte er mit, dass mit Vertretern der IHK sowie anderen Interessenvertretern Gespräche geführt wurden und bereits Ende letzten Jahres eine Information der Fraktionen über die Ergebnisse erfolgte. Man arbeite im Moment weiter an diesem Konzept.

Es gibt gewisse Entwicklungen von denen man abhängig ist und man müsste gemeinsam überlegen, wie gewisse Rahmenbedingungen geschaffen werden können.

Der Beigeordnete für Kultur und Stadtentwicklung ergänzte, dass Stellungnahmen und Gutachten immer nur eine gewisse Entscheidungshilfe sein können und wies auf die Entscheidungshoheit des Stadtrates hin.

Herr Pfistner, Fraktion CDU, fragte was die Konsequenz ist, wenn man das Einzelhandelskonzept einfach ändert?

Herr Dr. Warweg antwortete in diesem Fall als Mitglied des Planungsausschusses und erläuterte, dass es ein Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen gibt, welchem die Stadt Erfurt beigetreten ist. In diesem ist festgelegt, dass man bei Veränderungen von zentrenrelevanten Sortimenten über 2.500 m<sup>2</sup> ein Anhörungs- und Vermittlungsverfahren in der Planungsgemeinschaft durchführen muss. Wenn der Stadtrat beschließt, dem Ansinnen vom Vorhabenträger zu folgen, würde man über diesen 2.500 m<sup>2</sup> liegen und die Frage wäre dann, wie hier die richtige Vorgehensweise ist.

Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung erläuterte zunächst, die Gründe warum es ein Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen gibt. Er erklärte, dass man mit einem einfachen Stadtratsbeschluss keine Zulässigkeit für die Erweiterung des Thüringen-Parks herstellen kann. Es erläuterte, dass es im Moment um die Frage geht, ob der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Thüringen-Park Erweiterung beschließt. Dieses Verfahren bedarf dann u. a. eines Aufstellungsbeschlusses, einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung, eines Bebauungsplanentwurfes und eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages und hier werden, wie bei allen anderen Planverfahren auch, die Träger der öffentlichen Belange und Nachbarkommunen beteiligt. Nach allen Anhörungen/Stellungnahmen werden durch die Verwaltung entsprechende Abwägungsvorschläge gemacht. Außerdem muss das Landesverwaltungsamt der Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmen.

Herr Vothknecht, Fraktion CDU, erkundigte sich nach der Dauer eines solchen Verfahrens. Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung antwortete, dass es im Schnitt 2 Jahre dauert.

Der Vertreter des Vorhabenträgers äußerte, dass er die Diskussion im Moment sehr restriktiv findet. Er bat darum, dass man das Bebauungsplanverfahren doch anschieben sollte – ein Risiko für die Stadt besteht in dem Sinne nicht, weder ideell noch materiell. Es wäre schade um die letzten 15 Jahre, wenn keine entsprechende Entscheidung getroffen würde.

Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung stellte klar, dass er mit seinen Erläuterungen nur die notwendigen Abläufe, die es im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geben wird, aufzeigen wollte.

Das Schlusswort hatte der Beigeordnete für Kultur und Stadtentwicklung. Er wies den Restriktionsvorwurf des Vorhabenträgers entschieden zurück, vielmehr habe er - auch aufgrund seiner erst kurzen Amtszeit als Beigeordneter - Respekt vor den Beschlüssen des Erfurter Stadtrates und somit der geltenden Beschlusslage zum Einzelhandelskonzept. Er steht zu den Vorhaben des Einzelhandelskonzeptes und habe großen Respekt vor den Händlern in dieser wunderbaren intakten Innenstadt.

Er wies noch einmal darauf hin, dass schriftliche Stellungnahmen noch bis zum 25.03.2019 eingereicht werden können. Im Anschluss daran wird eine Abwägung vorgenommen und eine Entscheidungsvorlage für den Stadtrat zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanänderungsverfahrens vorbereitet werden.

Die Drucksache wurde von dem

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt**  
zur Kenntnis genommen

und dem

**Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen**  
zur Kenntnis genommen

#### **4.2. Sonstige Informationen**

Weitere Informationen gab es nicht.

gez. Dr. Warweg  
Vorsitzender

gez.   
Schriftführerin