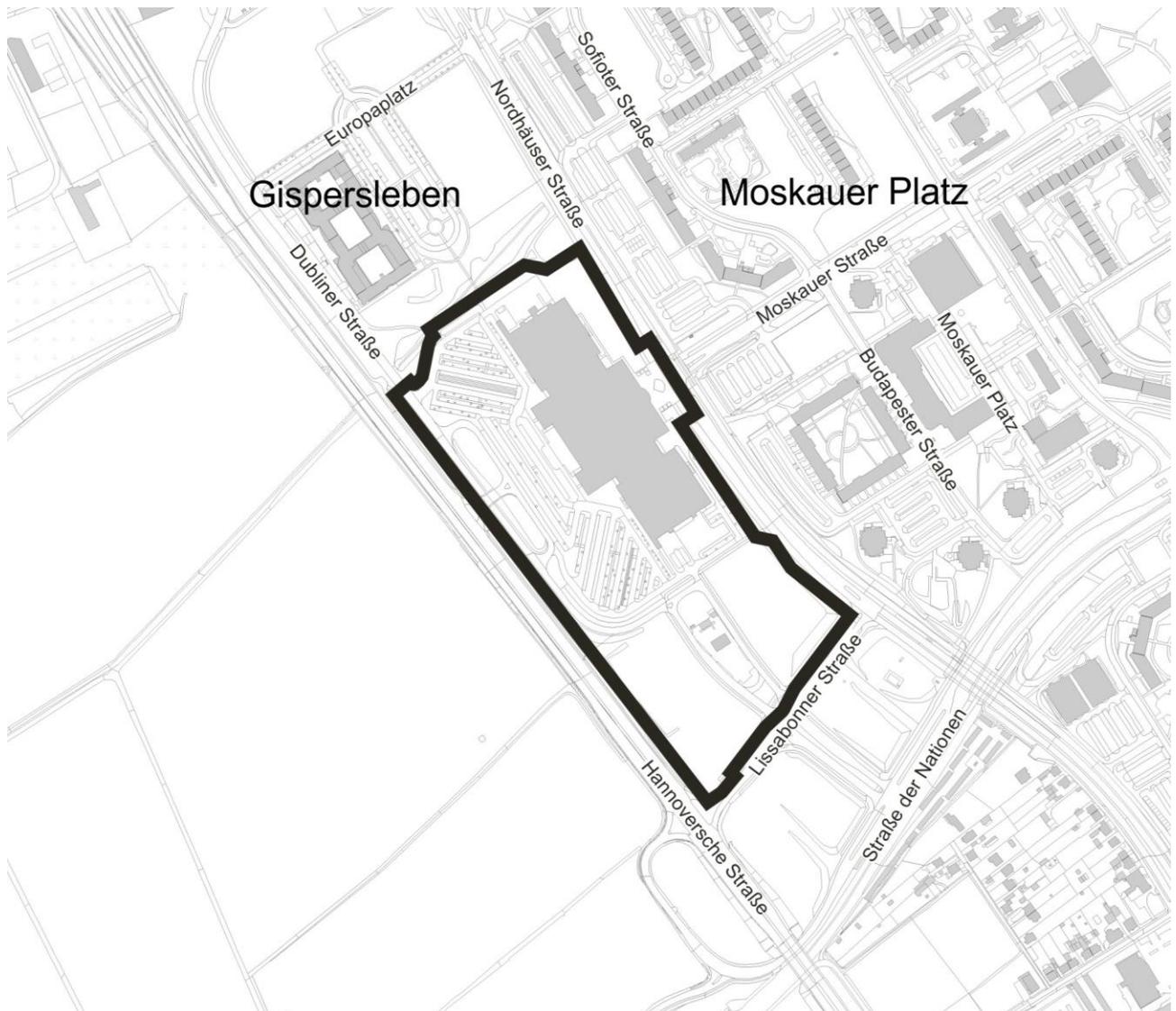


Bebauungsplan GIS727

"Einkaufszentrum Thüringen-Park"

Begründung



Impressum



BSM – Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin

in Zusammenarbeit mit

**Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt**

Löberstraße 34
99096 Erfurt

Datum

09.07.2019

Erweiterung Thüringen-Park Erfurt

Die „Krieger Unternehmensgruppe“ plant die Erweiterung des Einkaufszentrums „Thüringen-Park“ in Erfurt. Die zu überplanenden Grundstücksflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des am 04.02.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplans GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans GIK017 ist eine Gesamtverkaufsfläche von 23.500 m² zulässig, die aktuell durch den Thüringen-Park bereits ausgeschöpft ist. Für die beabsichtigte Erweiterung des Einkaufszentrums ist daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des Einkaufszentrums erforderlich.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani der Flur 5 die Flurstücke 234, 235, 236, 240, 241, 242, 252, 253, die im Eigentum der „Krieger Unternehmensgruppe“ stehen, sowie die Flurstücke 251 (Fuß- und Radweg), 237 und Teilflächen der Flurstücke 222 und 244 (Dubliner Straße), die im Eigentum der Stadt Erfurt stehen.

Die Planung sieht vor, das SB-Warenhaus „Kaufland“, das sich bisher innerhalb des Einkaufszentrums über zwei Ebenen erstreckt, im Erdgeschoss zu konzentrieren. Hierfür soll das Gebäude um ca. 55 m nach Südosten erweitert werden. Die frei werdenden und neu entstehenden Flächen im 1. Obergeschoss sollen für die Erweiterung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums genutzt werden. Durch die Konzentration der Verkaufsflächen von „Kaufland“ auf einer Ebene verbessert sich zum einen für den Betreiber die Wirtschaftlichkeit und zum anderen für die Kunden die Übersichtlichkeit und Barrierefreiheit und somit die Nutzerfreundlichkeit.

In dem Bereich, in dem das Gebäude erweitert werden soll, befinden sich derzeit Kunden-Stellplätze und Stellplätze für Anlieferfahrzeuge. Die Stellplätze sollen nach Südosten auf das Flurstück 242 verlagert werden. Ebenso sollen die Stellplatzflächen nach Südosten erweitert werden, dies gilt auch für die Stellplätze auf dem Dach des Gebäudes.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Stellplatzflächen werden Anpassungen der Grundstückszufahrten erforderlich. Die auf dem Flurstück 241 vorhandene „star“ Tankstelle muss verlagert werden, diese soll zukünftig auf dem Flurstück 242 angeordnet werden.

Insgesamt erhöht sich in Folge der Planungen die Verkaufsfläche des Thüringen-Parks von derzeit 23.500 m² um 4.500 m² auf insgesamt 28.000 m². Neben dem Einzelhandel sind im Einkaufszentrum auch Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Reisebüros oder Bankfilialen, gastronomische Nutzungen sowie eine maximal 165 m² große Apotheke vorgesehen.

Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet festgesetzt werden, in dem ein Einkaufszentrum mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 28.000 m² zugelassen wird. Für die einzelnen Sortimente sollen jeweils spezifische Verkaufsflächen-Obergrenzen festgesetzt werden, um die Zentrenverträglichkeit der Planung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird eine neue Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet.

Der gutachterlichen Prüfung liegen die geplanten Verkaufsflächen zugrunde. Gegenüber dem konkret geplanten Flächenlayout des Einkaufszentrums werden im Sinne einer marktgerechten Flexibilität in der Umsetzung der Verkaufsflächen und der Entwicklung der Betriebe in der

gutachterlichen Untersuchung sortimentsbezogen um 10 % größere Flächen eingestellt, als in Summe zulässig sind (Flächenpool).

Das bedeutet, dass sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen (Prüfgrößen) in die Berechnung eingehen, die in Summe über die tatsächlich zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen. Der Betreiber kann die Verkaufsflächen der Betriebe schließlich aus diesem Flächenpool einrichten; dies jedoch zwingend unter Beibehaltung der rahmengebenden Obergrenzen in Bezug auf die betriebsbezogene Gesamtverkaufsfläche von 28.000 m² und die sortimentsbezogenen Obergrenzen.

Im Einzelnen:

Für die **zentrenrelevanten Sortimente** gemäß Erfurter Sortimentsliste sollen nach derzeitigem Planungsstand folgende sortimentsspezifische Verkaufsflächen-Obergrenzen innerhalb des Gesamtrahmens von 28.000 m² festgesetzt werden:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- | | |
|--|----------------------|
| - Nahrungs- und Genussmittel; Getränke: | 5.170 m ² |
| - Drogeriewaren; Parfümerie- und Kosmetikartikel | 1.350 m ² |
| - Schnittblumen: | 200 m ² |

Zentrenrelevante Sortimente:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Bekleidung | 13.670 m ² |
| - Elektronik und Multimedia; Computer und Zubehör; Fotoapparate; Digitalkameras und Zubehör; Elektrokleingeräte; Telekommunikation und Zubehör; Unterhaltungselektronik und Zubehör: | 4.015 m ² |
| - Schuhe; Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme: | 1.690 m ² |
| - Spielwaren: | 740 m ² |
| - Sportartikel/-kleingeräte; Sportbekleidung; Sportschuhe: | 1.250 m ² |
| - Augenoptik: | 290 m ² |
| - Bastel- und Künstlerartikel: | 400 m ² |
| - Bücher: | 650 m ² |
| - Medizinische und orthopädische Artikel: | 120 m ² |
| - Uhren/Schmuck: | 300 m ² |
| - Fahrräder und technisches Zubehör: | 500 m ² |
| - Glas/Porzellan/Keramik; Haushaltswaren; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen: | 1.100 m ² |
| - Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche: | 300 m ² |
| - Sonstige zentrenrelevante Sortimente (hierzu gehören unter anderem Zeitungen/Zeitschriften (nahversorgungsrelevant); Papier, Büroartikel, Schreibwaren; etc.): | 360 m ² |

Nichtzentrenrelevante Sortimente:

Daneben sollen im Rahmen der maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 28.000 m² auch **nicht-zentrenrelevante Sortimente**, wie z.B. Elektrogroßgeräte, Sportgroßgeräte, Möbel oder Zoologische Artikel ermöglicht werden. Diese sollen eine Verkaufsfläche von 800 m² je Einzelsortiment nicht überschreiten.

Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage der o.g. Sortimentsgrößen eine neue Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung fließen im weiteren Bebauungsplanverfahren in die Festsetzungen ein.

Die Summe der zu untersuchenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ergibt in der Auflistung ca. 32.105 m² VKF und der nichtzentrenrelevanten Sortimente 3.200 m² VKF. Die Deckelung der maximalen Obergrenze wird jedoch bei 28.000 m² festgesetzt

werden. Es sollen jedoch im Gutachten mögliche Varianten und Optionen unterschiedlicher Zusammensetzung der Sortimente untersucht werden, woraus sich die erhöhte VKF-Zahl in der obigen Auflistung ergibt.