

Beschluss zur Drucksache Nr. 1785/22 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße" - Billigung des 2. Entwurfes und öffentliche Auslegung

Genauere Fassung:

01

Der Beschlusspunkt 01 des Beschlusses zur Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.44 für den Bereich Gispersleben »Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße«, beschlossen am 05.05.2021 (Beschluss Nr. 0039/21), wird im 2. und 3. Absatz wie folgt geändert:

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird im Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB inklusive der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

02

Der Stadtrat beschließt die Zwischenabwägung zu den bisher von der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

03

Der 2. Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben »Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße« (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) in der Fassung vom 10.10.2022 werden gebilligt.

04

Der 2. Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung und deren Begründung werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gispersleben

„Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“



Zwischenabwägung - öffentlich

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

10.10.2022

Inhalt

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

B

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung zum Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 21.12.2020 erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2021 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 13.08.2022.

Die Beteiligung erfolgte unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB und die Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorgenannte Beteiligung gegeben war.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	11.08.2021	16.08.2021			z. T.	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	16.08.2021	19.08.2021			z. T.	
B3	Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Ost, Außenstelle Erfurt Gustav-Weiskopf-Straße 4 99092 Erfurt	11.08.2021	12.08.2021		X		
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	13.07.2021	13.07.2021		X		
B5	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	12.07.2021	20.07.2021		X		
B6	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	09.08.2021	13.08.2021		X		
B7	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	16.07.2021	22.07.2021		X		
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technischer Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.07.2021	21.07.2021				X
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.07.2021	21.07.2021				X
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.07.2021	21.07.2021				X
B11	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.07.2021	21.07.2021				X
B12	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.07.2021	26.07.2021				X

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gisperleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Zwischenabwägung - öffentlich

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B13	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.08.2021	09.08.2021		X		
B14	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	23.07.2021	30.07.2021		X		
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 2 – Hochbau und Liegenschaften Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	05.08.2021	11.08.2021		X		
B16	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4 – Straßenneubau und Regionalbereiche Straße Referat 42, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	23.07.2021	28.07.2021		X		
B17	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	02.07.2021	22.07.2021				X
B18	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	13.07.2021	16.07.2021		X		
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	13.07.2021	16.07.2021		X		
B20	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	09.08.2021	12.08.2021		X		
B21	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	02.08.2021	05.08.2021		X		
B22	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	21.07.2021	27.07.2021		X		
B23	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	15.07.2021	16.07.2021		X		
B24	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	02.08.2021	09.08.2021				X
B25	Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha	04.08.2021	10.08.2021				X
B26	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	04.08.2021	04.08.2021		X		
B27	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	11.08.2021	17.08.2021		X		
B28	Stadtverwaltung Sömmerda Postfach 1150 99601 Sömmerda	20.07.2021	23.07.2021		X		

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“– Zwischenabwägung - öffentlich

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B29	TEN Thüringer Energienetze Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	20.07.2021	20.07.2021		X		

„X“ → trifft zu
 „z. T.“ → trifft teilweise zu

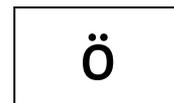


1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG

Die Beteiligung zum Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 21.12.2020 erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2021 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 13.08.2022. Die Beteiligung erfolgte unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB und die Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Eine Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorgenannte Beteiligung gegeben war.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	16.08.2021	17.08.2021		X		
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	10.08.2021	10.08.2021		X		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	09.08.2021	09.08.2021		X		
N4	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	12.07.2021	12.07.2021		X		

„X“ → trifft zu
 „z. T.“ → trifft teilweise zu



1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ in der Planfassung vom 21.12.2020 in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12/2021 vom 02.07.2021.

Die FNP-Änderung soll im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden, wobei auf eine separate frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 44. FNP-Änderung verzichtet wird, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die vorgenannte Öffentlichkeitsbeteiligung bereits hinreichend bekannt sind.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
ö1		12.08.2021	12.08.2021			z. T.	



1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 21.12.2020 erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2021 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 13.08.2022.

Die Beteiligung erfolgte unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB und die Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorgenannte Beteiligung gegeben war.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	12.08.2021	17.08.2021		X		
	Untere Immissionsschutzbehörde						
	Untere Wasserbehörde						
	Untere Bodenschutzbehörde						
	Untere Naturschutzbehörde						
i2	60 Bauamt	22.07.2021	23.07.2021		X		
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	12.08.2021	17.08.2021		X		
i4	50 Amt für Soziales	29.07.2021	02.08.2021		X		
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	05.08.2021	11.08.2021		X		

„X“ → trifft zu
 „z. T.“ → trifft teilweise zu

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung

B

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	11.08.2021, 13.10.2021	

Stellungnahme vom 11.08.2021

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1:

Zum Bebauungsplan GIS 727 wurde mit Datum vom 29.11.2019 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben, in der die beabsichtigte Erweiterung des Thüringenparks kritisch bewertet wurde. Diese Einschätzung gilt entsprechend für die FNP-Änderung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

In der Stellungnahme vom 29.11.2019 zum Bebauungsplan wurde zunächst bestätigt, dass die Planung dem Grundsatz 2.2.6 (Konzentration und Weiterentwicklung von Funktionen der Daseinsvorsorge in Oberzentren), dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) entspreche.

Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 darauf verwiesen, dass das Beeinträchtungsverbot gemäß G 2.6.3 des LEP tangiert sei. Der Thüringenpark stelle gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Erfurt keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Die Entscheidung, wonach die beabsichtigte Erweiterung um 4.500 m² Verkaufsfläche vor Billigung des EHK vom Stadtrat beschlossen wurde und deswegen das EHK durch die Erweiterung nicht berührt werde, werde zur Kenntnis genommen. Dennoch könnten Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt nicht ausgeschlossen werden.

Weiter wurde vorgebracht, dass die Planung dem Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 des LEP entgegenstehe. Es sei nachzuweisen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich erfolgen.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahrens GIS 727 ausgewertet. Im Ergebnis wurde eine aktualisierte Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Diese weist nach, dass – unter der Voraussetzung der Beschränkung der Verkaufsflächen auf eine bestimmte, verträgliche Größenordnung – schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden können. Die Planung ist daher konform zum Beeinträchtungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP.

Das Integrationsgebot wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt nicht erfüllt, wengleich der Standort einen bereits etablierten, ergänzenden Baustein in der Erfurter Einzelhandelslandschaft darstellt, den es zu erhalten gilt. Das Vorhaben dient eben dieser langfristigen

Standortsicherung. Beim Integrationsgebot handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung in der Bauleitplanung unterliegt. Aus folgenden Gründen soll an der Planung festgehalten werden und das Sondergebiet erweitert werden:

- Es handelt sich beim Thüringen-Park (auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringen-Park fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf).
- Die Umstrukturierung des Thüringen-Parks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
- Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
- Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
- Das gesamtheitlich geplante Einkaufszentrum fungiert insbesondere unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Raum sowie der in den letzten 25 Jahren gewachsenen Struktur als planerisches Gesamtkonzept.
- Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen-dimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Die vorstehenden Erwägungen werden in die Begründung zur FNP-Änderung übernommen.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 2:

Die Planungsabsicht (Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² überwiegend zentrenrelevanter Sortimente) berührt im besonderen Maße die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB (Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur verbrauchernahen Versorgung) und das Gebot zur Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Zur Berücksichtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wurde im Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Die im Ergebnis vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Dadurch werden negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich und damit auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung vermieden. In der Begründung zur FNP-Änderung werden die genannten Belange ergänzt.

Das Einzelhandelskonzept wurde nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 0704/19 im Jahr 2019 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept geht demnach von den bestehenden 23.500 m² VKF und einer ange-

Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Zwischenabwägung - öffentlich strebten Erweiterung von 4.500 m² VKF für den Thüringen-Park aus. Demnach ist eine Einordnung in das Einzelhandelskonzept obsolet, da die angestrebte Erweiterung bereits in der informellen Planung (beschlossenes Einzelhandelskonzept) berücksichtigt wurde. Die Begründung zur FNP-Änderung enthält bereits entsprechende Ausführungen.

Punkt 3:

Hinsichtlich der vorrangigen Autokundenorientierung des Einkaufszentrums ist eine Auseinandersetzung zur in § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB enthaltenen Zielstellung erforderlich, wonach die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet werden soll.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

In die Begründung werden Ausführungen zu dem genannten Belang aufgenommen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich um eine seit vielen Jahren bestehende Einkaufsdestination an einem leistungsfähigen Verkehrsnetz (fußläufig, Fahrrad, ÖPNV und MIV) handelt. Der Thüringen-Park verfügt in zwei Himmelsrichtungen über einen unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung. Im Umfeld (1.000 m) besteht ein beträchtliches Einwohnerpotenzial von rd. 13.100 (inkl. Europakaree). Der Standort bietet insbesondere für die Großwohnsiedlung die primäre (fußläufige) Angebotsdestination. Es ist richtig, dass der Thüringenpark auch im MIV sehr gut erreichbar ist. Gemäß Verkehrsgutachten erreichen jedoch immerhin ca. 1/3 der Kunden das Einkaufszentrum nicht mit dem Pkw, sondern im Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Fahrrad oder im ÖPNV).

Der Thüringenpark steht nicht nur mit der Erfurter Innenstadt in einer Konkurrenzsituation, sondern auch mit anderen reinen Autofahrerstandorten (z. B. T.E.C. Erfurt, Sonderstandort Ichtershäuser Straße in Arnstadt, Ilmkreis-Center). Insofern ist die Stärkung des Thüringenparks als ein Einkaufszentrum, das auch im Umweltverbund gut erreichbar ist, mit den Belangen aus § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB vereinbar.

Es ist richtig, dass die Erfurter Innenstadt insbesondere aus dem Umland noch besser mit dem ÖPNV erreichbar ist. Die Erfurter Innenstadt wird jedoch auch künftig – auch nach Erweiterung des Thüringenparks – eine attraktive Einkaufsdestination darstellen. Für Kunden, die bisher mit dem ÖPNV in die Erfurter Innenstadt anreisen, wird diese auch künftig die erste Wahl darstellen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass es in Folge der Planung zu relevanten Veränderungen in der Verkehrsmittelwahl kommt. Dies gilt insbesondere, da sich die grundsätzliche Ausrichtung und Funktion des Thüringen-Parks nicht wesentlich ändern wird. Der Schwerpunkt des Erlebniseinkaufes, der Gastronomie, des Tourismus und der öffentlichen Nutzungen liegt weiterhin im Bereich der Altstadt. Zudem bietet der Thüringenpark als Einkaufszentrum mit Geschäften aus verschiedenen Branchen die Möglichkeit, unterschiedliche Einkäufe zu verbinden; im Vergleich zu dispersen Einzelstandorten können durch diese Kopplung von Einkäufen Fahrten vermieden werden.

Punkt 4:

In der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf des Bebauungsplans GIS 727 wurde die Abwägungsbeachtlichkeit der o. g. planungsrechtlichen Anforderungen thematisiert. Zudem wurde auf Überarbeitungsbedarf der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel hingewiesen. Die überarbeitete Verträglichkeitsanalyse vom Juni 2020 liegt den Entwurfsunterlagen nicht bei, sodass keine Neubewertung möglich ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zum Teil gefolgt.

Erläuterung:

In der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 29.11.2019 wurde darauf verwiesen, dass im Rahmen der Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse die beabsichtigten Festsetzungen zur Gesamtverkaufsfläche, zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sowie zum beabsichtigten Spielraum, der aus Flexibilitätsgründen zugelassen werden soll, zu Grunde zu legen sei. Der Plangegegenstand sei nicht nur an der Bestandsnutzung festzumachen, sondern auch aus dem Abgleich zu den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017. Die Stellungnahme vom 29.11.2019 wurde bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren kommentiert. In die Abwägung wurde eingestellt, dass sich mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans GIS 727 für einzelne Sortimente im Vergleich zum Bebauungsplan GIK 017 größere Verkaufsflächenerhöhungen ergeben als im Vergleich zum Bestand. Entscheidend für die Abwägung ist jedoch, dass im Bebauungsplan GIS 727 die Verkaufsflächen auf ein Maß begrenzt werden, mit dem gesichert ist, dass die Erweiterung des Thüringenparks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich nach sich zieht. Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen wurden in der aktualisierten Verträglichkeitsuntersuchung die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die einzelnen Sortimente ermittelt. Diese Berechnungen beruhen auf dem Gesamtumsatz des im Rahmen der beabsichtigten Erweiterung neu strukturierten Einkaufszentrums, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Einkaufszentrums.

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 vorgebracht, dass sich der Plangeber mit den ursprünglichen Zielen des 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auseinandersetzen müsse, wonach am Sonderstandort Thüringenpark kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen soll. Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt, weil mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 10.04.2019 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 das zuvor gültige Konzept ersetzt hat. Unabhängig davon ist die inhaltliche Zielstellung, die bereits dem Zentrenkonzept 2009 zugrunde lag und auch dem Zentrenkonzept 2017 zugrunde liegt, nämlich der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Durch im Bebauungsplan festzusetzenden Verkaufsflächenobergrenzen werden negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich vermieden.

Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 angemahnt, dass im Rahmen der Neuerarbeitung der gutachterlichen Auswirkungsanalyse zu prüfen sei, ob die Prognose der Umsatzumverteilungen als Nachweis zur angemessenen Berücksichtigung des Gebotes, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ausreicht. Insbesondere für das Hauptzentrum "Altstadt" und das Nebenzentrum "Magdeburger Allee" sei zu prüfen, ob andere Kriterien, wie zum Beispiel eine bereits vorliegende Vorschädigung der zentralen Versorgungsbereiche, eine Relevanz für die städtebauliche Verträglichkeit haben. Auch seien die Ausführungen zum Aspekt der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu vertiefen. Die Verträglichkeitsanalyse wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Sinne der Stellungnahme überarbeitet. Die überarbeitete Untersuchung berücksichtigt die mögliche Vorschädigung einiger Zentren, indem sie keine fixe Umsatzumverteilungsgröße als verträglich ansieht, sondern je nach städtebaulicher Ausgangslage für bestimmte Sortimente und Zentren eine niedrigere Schwelle zur Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen ansetzt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere den Sortimenten mit hohem Online-Anteil (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren und Elektroartikel) Rechnung getragen. Ergänzend ist anzuführen, dass insbesondere im Hauptzentrum „Altstadt“ eine nennenswerte Investitionsbereitschaft besteht (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE usw.). Die Angebotsvielfalt in der Altstadt ist sehr hoch und durch Tagestouristen werden nennenswerte Frequenzen generiert und Kaufkraftimpulse gegeben, welche im Bereich des Thüringenparks nicht bestehen bzw. auch nicht in dem Maß bestehen werden. Weiterhin ist trotz der bundesweiten Schließung vieler Galeria Kaufhof und Karstadt-Warenhäuser in Erfurt ein Verbleib des Kaufhauses vorgesehen. Dies spricht für die Umsatzstärke und Attraktivität und somit auch Robustheit des Hauptzentrums Altstadt, wodurch keine erkennbaren wesentlichen Vorschädigungen ersichtlich sind. Das Nebenzentrum „Magdeburger Allee“ ist hinsichtlich des Angebots kaum mit dem Angebot des Thüringen-Parks vergleichbar (eher im Bereich Nahrungs- und Genuss-

Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Zwischenabwägung - öffentlich (mittel sowie Drogeriewaren). Das Angebot im Nebenzentrum wird v. a. durch Supermärkte und Discounter offeriert, welche eine reduzierte Vergleichbarkeit mit einem Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland im Thüringen-Park) und eher eine für das Umfeld ausgerichtete Versorgung aufweisen. Auch in diesem ZVB besteht eine konkrete Investitionsbereitschaft (bspw. Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59), wodurch auch gegebene Baulücken geschlossen werden können. Auch in der Vergangenheit wurde in das Zentrum investiert, bspw. Ilverspassage. In diesem Zusammenhang weist der zentrale Versorgungsbereich ebenfalls keine erkennbaren wesentlichen Vorschädigungen auf.

Weiter wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 die in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse erfolgte Bezugnahme auf „Verträglichkeitsschwellen“ in Frage gestellt. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange seien mit dem Ziel verbunden, die zentralen Versorgungsbereiche langfristig zu stärken. Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt. Die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen eines Vorhabens stellt auch im Rahmen der Bauleitplanung eine anerkannte Methode dar, um die Verträglichkeit der Planung zu bewerten. Nach gutachterlicher Einschätzung können wesentliche negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 empfohlen, Aussagen im Abwägungsmaterial, wonach der Thüringenpark ein mit zentralen Versorgungsbereichen vergleichbarer Sonderstandort sei, zu streichen. Die in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse hervorgehobene Bedeutung des Thüringenparks für die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinden des Umlandes sei nicht nachzuvollziehen. Die entsprechenden Ausführungen wurden in der überarbeiteten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse überarbeitet.

Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 angeregt, die hohen Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente Bekleidung, Elektronik, Schuhe, Spielwaren und Sportartikel sowie Haushaltswaren / Kunstgewerbe zu überprüfen. Dieser Aspekt betrifft ausschließlich den Bebauungsplan, da der Flächennutzungsplan keine Verkaufsflächenobergrenzen vorgibt. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen, mit denen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden, wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiter wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 vorgebracht, dass die bestehende Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Handel mit der Erweiterung des Thüringenparks, der hinsichtlich des großen Einzugsbereichs und wegen der verkehrsgünstigen Lage ohnehin Wettbewerbsvorteile genieße, verschärft werde. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte erhebliche Steigerung des Online-Handels, die der innerstädtische Handel zu verkraften hat. Eine städtebaulich sinnfällige mit den Belangen in § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 11 BauGB konformgehende Begründung, den peripheren autokundenorientierten Einzelhandelsstandort zu stärken, sei zu ergänzen. Beim Thüringenpark handelt es sich um einen etablierten Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft, der auch nach der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erhalten werden soll. Ziel der Planung ist es, eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und eine Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Dies dient der langfristigen Standortsicherung des Thüringenparks, eben auch aufgrund der Einflüsse des Online-Handels. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht verursacht werden. Das Hauptzentrum „Altstadt“ weist eine vom Thüringenpark abweichende Angebotsstruktur auf (bspw. Warenhaus, kleinere inhabergeführte Geschäfte auf der Krämerbrücke). Der Online-Handel ist für den Thüringen-Park und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant und wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt (vgl. auch Punkt 5).

Gemäß Stellungnahme vom 29.11.2019 sollte außerdem das der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zu Grunde liegende Datenmaterial überprüft werden, da z. B. die Angaben zum Umsatz im Bekleidungsassortiment von den Angaben in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes differierten. Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt liegen nicht die Echt-

daten des Thüringen-Parks zugrunde. Im Zuge der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse erfolgte eine Neuerhebung (durch Stadt+Handel) der relevanten strukturprägenden Anbieter bzw. aller Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen höherer Kategorie (keine Nahversorgungszentren). Für den Thüringenpark einerseits und die übrigen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen andererseits wurden Flächenproduktivitäten unterstellt, die die Anforderungen an eine Worst-Case-Betrachtung erfüllen.

Schließlich wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 darauf hingewiesen, dass dem Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019 zur Erweiterung des Thüringenparks die Analyse von Stadt+Handel vom 25.01.2019 mit den entsprechenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu Grunde lag und dass das Erweiterungsvorhaben nur bezüglich dieser „vorhabenkonkreten“ Entscheidung von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) unberührt bleibe. Die Zulassung einer weiteren Flexibilität sei nach den übrigen Steuerungsgrundsätzen konzeptwidrig. Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt ausschließlich den Bebauungsplan, da der Flächennutzungsplan keine zulässigen Sortimente vorgibt.

Die überarbeitete Verträglichkeitsanalyse wurde dem Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 03.09.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren GIS 727 übersandt. Das Landesverwaltungsamt hat hierzu am 13.10.2021 eine weitere Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren abgegeben. Soweit die Punkte den Flächennutzungsplan betreffen, werden sie nachfolgend unter „Stellungnahme vom 13.10.2021“ wiedergegeben und abgewogen.

Punkt 5:

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Einzelhandel der Erfurter Innenstadt während der Corona-Pandemie eine erhebliche Schwächung erfahren hat, sollte die Erweiterungsplanung erneut überdacht werden, um zu vermeiden, dass die Einzelhandelssituation Erfurts in eine Schieflage gerät. Kritisch sind vor allem die Sortimente Bekleidung und Elektronik.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Stadt+Handel hat die Bestandsdaten im Dezember 2019 erfasst, um eine höchstmögliche Aktualität der Daten zum Zeitpunkt der Bearbeitung vorzuhalten.

Aktuell sind noch nicht alle Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie auch Maßnahmen durch eine Bestandserfassung messbar (bspw. mögliche Schließungen/Nachnutzungen usw.). In diesem Zusammenhang würde eine neue Bestandserhebung keine wesentlichen neuen Erkenntnisse mit sich bringen. Zumal durch Hilfefzahlungen sowie Neuentwicklungen in der Altstadt auch weiterhin eine Investitionsbereitschaft besteht und Entwicklungen vollzogen wurden sowie geplant sind (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße „Anger 7“, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE, Sostrene Grene usw.). Darüber hinaus erfolgt perspektivisch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Löbertor/Neuwerkstraße (u. a. mit REWE-Supermarkt, Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“). Das Forum 1 wird absehbar neu aufgestellt (konkrete Mieter stehen bereits fest), sodass die Leerstände beseitigt werden. Hinsichtlich der Nachnutzung des Sport 2000 ist festzuhalten, dass die Angebotsdiversität deutlich gesteigert wurde, da der Anbieter Woolworth vorher nicht in Erfurt vertreten war. Ergänzend ist die Umfirmierung von Karstadt Sports zu Sport Scheck anzumerken, sodass eindeutig ein umfassendes Angebot im Segment Sport besteht. Das Sortiment Sport hat im Zuge von Covid-19 nochmals signifikant an Bedeutung gewonnen (insb. Fahrräder), sodass eine höhere Nachfragebasis gegeben ist.

Eine gutachterliche Neuerhebung infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist nicht erforderlich, da daraus resultierende marktseitige Bewegungen und Veränderungen für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche wie auch für den Thüringenpark gleichermaßen relevant sind. In der Zusammenschau ergibt sich im Vergleich zur vorliegenden Auswirkungsanalyse kein anderes

Eine Bestandserfassung stellt im Übrigen ungeachtet der Covid-19-Pandemie lediglich eine Momentaufnahme dar, aus diesem Grund beschäftigt sich die Verträglichkeitsuntersuchung mit entsprechenden Veränderungen und Entwicklungen im Stadtgebiet.

Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Folge der Corona-Pandemie betreffen dabei vor allem auch eine Verlagerung zum Online-Handel. Den verstärkten Wettbewerbsdruck durch Online-Handel berücksichtigt die Auswirkungsanalyse bereits, indem sie für besonders betroffene Sortimente niedrigere Umverteilungsschwellen als die übliche „Faustformel“ einer 10 %-Schwelle ansetzt (hier: 7 %). Nach gutachterlicher Einschätzung können negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (teilweise unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion) ausgeschlossen werden. Der Online-Handel ist für den Thüringenpark und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant, wurde jedoch in der Verträglichkeitsuntersuchung bei der Umsatzprognose für den Thüringenpark nicht leistungsmindernd eingestellt, für alle weiteren Bestandsstrukturen im Einzugsbereich hingegen schon. In diesem Zusammenhang stellt die Methodik eindeutig ein Worst-Case-Szenario dar (insbesondere auch angesichts der 7 %-Umverteilungsschwelle in den onlineaffinen Sortimenten), da für den Thüringenpark durchschnittlich die höchste Leistungsfähigkeit aller Betriebe im Einzugsgebiet unterstellt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Thüringen-Parks ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau herrscht.

Punkt 6:

Bedenken gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die FNP-Änderung. Die Ausführungen in der Begründung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt seien, weil auf der Erweiterungsflächen nur Stellplatz- und Nebenanlagen entstehen, sind nur bedingt nachvollziehbar, weil der FNP Hochbauten nicht ausschließt. Die beabsichtigte Erweiterung des Sondergebietes „Handel“ um 1,5 ha stellt keine unerhebliche Erweiterung dar. Das dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegende Abwägungsergebnis u.a. zum Erhaltungs- und Entwicklungsgebot der zentralen Versorgungsbereiche kann dadurch in Bewegung geraten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist ergänzend zu rechtfertigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Das Landesverwaltungsamt hatte mit Stellungnahmen vom 22.07.2019 und 29.11.2019 selbst darauf hingewiesen, dass ein vereinfachtes Verfahren möglicherweise in Betracht kommt. Diese Einschätzung wird mit der Stellungnahme vom 11.08.2021 nun in Frage gestellt. Das Verfahren zur FNP-Änderung wird daher vorsorglich auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB umgestellt. Es werden ein Umweltbericht erstellt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wiederholt. Die vorherige Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist hingegen nicht erforderlich. Dies würde eine bloße Förmelerei darstellen, da die Gelegenheit zur Stellungnahme in den bereits durchgeführten förmlichen Beteiligungsschritten (die zu wiederholen sind) bereits gegeben war.

Unabhängig davon kann der Bebauungsplan bereits vor Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens beschlossen werden, da er auch aus den bestehenden FNP-Darstellungen entwickelbar ist. In dem Bereich des geplanten Sondergebiets, für den der FNP eine gewerbliche Baufläche darstellt, sind nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans GIS 727 nur Stellplätze des Einkaufszentrums zulässig. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in Gewerbegebieten uneingeschränkt – auch über den Eigenbedarf hinaus – zulässig, d.h. die Stellplätze eines Einkaufszentrums wären auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Die Stellplatzanlage ist also eine Nutzung, die der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche nicht widerspricht. Die Festsetzung

eines Sondergebietes mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Überlagerung mit einer Festsetzung „Fläche für Stellplätze“ erweist sich insofern lediglich als eine spezifische Konkretisierung der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Mit Schreiben vom 22.07.2019 und vom 29.11.2019 hatte das Thüringer Landesverwaltungsamt zu der Möglichkeit, den Bebauungsplan aus den bestehenden FNP-Darstellungen zu entwickeln, Stellung genommen und an der Einschätzung festgehalten, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden müsse. Zur Begründung führte es aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig seien und diese Sondergebiete regelmäßig so abgegrenzt seien, dass sie neben den Hochbauten auch die Stellplatz- und Nebenanlagen umfassen. Die Darstellungen entsprechender Sondergebiete hätten im Hinblick auf die auch auf Flächennutzungsplanebene zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB einen starken gesamtgemeindlichen Bezug. Die Vergrößerung des Sondergebiets im Bebauungsplan gegenüber der FNP-Darstellung um 1,3 ha berühre sowohl in quantitativer Hinsicht als auch in qualitativer Hinsicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Die Vorschrift in § 12 Abs.1 BauNVO, wonach Stellplätze in einem Gewerbegebiet zulässig sind, betreffe das Zulassungsrecht, sei für das Entwicklungsgebot aber nicht relevant. Es sei auch nicht zulässig, den Bebauungsplan in Teilgebiete zu zerlegen und diese isoliert auf Übereinstimmung mit den FNP-Darstellungen zu prüfen, vielmehr müsse der Bebauungsplan im Gesamtzusammenhang der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entsprechen.

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird nicht dadurch angetastet, dass im Bebauungsplan eine nicht überbaubare Fläche des Sondergebiets im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche festgesetzt werden soll. Einzelhandelsnutzungen entfalten nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ihre städtebaulichen Wirkungen vor allem durch die Größe der Verkaufsfläche. Ihre Attraktivität und damit die Eignung, die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO näher umschriebenen Auswirkungen zu verursachen werden von der Verkaufsfläche beeinflusst. Festsetzungen zur Verkaufsfläche werden ausschließlich im Bebauungsplan getroffen, der Flächennutzungsplan sieht keine Begrenzung der Größenordnung der Verkaufsfläche vor. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet ermöglicht grundsätzlich auch ein Einkaufszentrum mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung, zum Beispiel indem das Gebäude aufgestockt statt nach Süden erweitert würde oder indem statt der ebenerdigen Stellplätze ein Parkdeck errichtet würde. Letzteres ist jedoch nicht erwünscht, da die Bestandsbäume auf dem Parkplatz erhalten werden sollen. Es wäre zudem ohne weiteres möglich, im Bebauungsplan statt eines Sondergebiets für die geplanten Pkw- und Lkw-Stellplätze des Thüringenparks ein Gewerbegebiet festzusetzen, das aus der Darstellung der gewerblichen Baufläche ohne Weiteres entwickelt wäre. Es erschließt sich nicht, warum eine Sondergebietsfestsetzung für eine entsprechende Stellplatznutzung nicht aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entwickelbar sein sollte. Dies gilt erst recht bei dem Konkretisierungsgrad eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Auch wenn dies zur Wahrung der Anforderungen des Entwicklungsgebotes also nicht erforderlich ist, soll der Flächennutzungsplan dennoch zur Klarstellung angepasst werden. Der Bebauungsplan kann jedoch bereits vor Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

Punkt 7:

Es wird eine thematische Änderung des Flächennutzungsplans angeregt, zur formellen Verankerung der Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 (vgl. Empfehlungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes in der Stellungnahme vom 02.03.2017 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die vorliegende Änderung Nr. 44 betrifft nur Teilflächen im Bereich des Thüringenparks. Die ange-regte Änderung betrifft hingegen sämtliche zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und könnte daher nur in einem eigenständigen Änderungsverfahren erfolgen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als sonstiges von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist unabhängig von der FNP-Darstellung in Bebauungsplanver-fahren zu berücksichtigen. Eine Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennut-zungsplan könnte die Thematik zwar deutlicher „sichtbar“ machen, ist aber aus fachlichen Gründen nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 13.10.2021

Die Stellungnahme vom 13.10.2021 bezieht sich auf das Bebauungsplanverfahren GIS 727 und wird in diesem Verfahren vollständig ausgewertet. Nachfolgend werden nur die Punkte wiedergegeben, die auch für das FNP-Änderungsverfahren abwägungsrelevant sind und nicht bereits in der Stel-lungnahme vom 11.08.2021 vorgebracht wurden und oben abgewogen wurden.

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1:

Es besteht ein Widerspruch zum Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 des LEP, weil es sich nach dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Erfurt um keinen zentralen Versorgungsbereich (und auch nicht um ein Nebenzentrum), sondern um einen Sonderstandort handelt, der maximal als räumlich teilintegriert gewertet werden kann. Dieser Widerspruch zum Integrationsgebot kann auch durch die in der Begründung genannten Aspekte nicht überwunden werden, zumal sich diese seit der Einstufung im EHK nicht wesentlich verändert haben.

Der hohe Anteil zentrenrelevanter Sortimente an einem nicht integrierten Sonderstandort stellt bereits ohne die beabsichtigte Erweiterung eine ungünstige Voraussetzung dar. Insofern ist die Einschätzung, dass es sich um eine „moderate“ Erweiterung handle, aus raumordnerischer Sicht zu hinterfragen.

Das Vorhaben wird insbesondere wegen des hohen und weiter steigenden Anteils zentrenrelevanter Sortimente von der oberen Landesplanungsbehörde kritisch betrachtet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Integrationsgebot ist als Grundsatz der Raumordnung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Diese Abwägung obliegt der Stadt Erfurt als Plangeberin des Bebauungsplans. Die Abwägung, warum das Integrationsgebot im vorliegenden Fall überwunden werden kann, wird aufrechterhalten.

Die Begründung zielt dabei unter anderem darauf ab, dass der Thüringenpark als etablierter Stand-ort der Erfurter Einzelhandelslandschaft erhalten bleiben soll und der Standortbereich in einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt gut angebunden ist. Es ist richtig, dass diese Rahmenbedingungen auch schon zur Erstellung des EHK gegeben waren; dennoch handelt es sich hierbei um Aspekte, die den Thüringenpark von anderen nicht-integrierten Standorten unterscheiden und der Planung zugutegehalten werden können.

Darüber hinaus wurde in einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen ausgehen. Die dahingehend in der Stellungnahme geäußerten Bedenken können nicht nachvollzogen werden.

Beratende Hinweise zu den nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 9, 11 BauGB zu berücksichtigenden Belangen, die durch das Erweiterungsvorhaben des Thüringenparks berührt werden

Punkt 2:

Zu den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die der Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegende *umsatzverteilungsneutrale* Berücksichtigung einer 20 %-igen Streuumsatzquote im Sortiment Bekleidung wird im Hinblick auf das hohe „Schutzgut“ und die große Vulnerabilität des Innenstadthandels in Frage gestellt. Bei Nicht-Berücksichtigung eines entsprechenden Streuumsatzes wäre für die Altstadt Erfurt im Sortiment Bekleidung eine Umsatzumverteilung von 10,098% (anstelle von 7,307 %) zu prognostizieren. Die Annahme eines erhöhten Streuumsatzes im Bekleidungssektor ist auch vor dem Hintergrund fraglich, dass das für dieses Sortiment zu Grunde gelegte Einzugsgebiet sich bereits auf große Teile Thüringens (u.a. mit den Städten Sondershausen, Mühlhausen, Sömmerda, Bad Langensalza, Gotha und Arnstadt) erstreckt.

Zur Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche muss eine langfristige Folgenbetrachtung erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der stationäre Einzelhandel großen Veränderungen unterliegt und von einer sinkenden Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auszugehen ist. Die im Gutachten enthaltene Annahme, es sei gleichwohl von einem stabilen Innenstadthandel auszugehen, kann vor dem Hintergrund der vergangenen Veränderungen und der zu erwartenden Kaufkraftentwicklung nicht nachvollzogen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde die besondere Bedeutung des Sortiments Bekleidung als Leitsortiment für die Innenstadt berücksichtigt, indem der Untersuchung ein Worst-Case-Ansatz zugrunde gelegt wurde:

Das Gutachten berücksichtigt die Möglichkeit, dass sich im Thüringenpark ein regional ausstrahlender Anbieter ansiedeln könnte (Annahme eines maximal leistungsfähigen Mietermixes). Da der Bebauungsplan keine konkreten Betriebskonzepte festsetzen kann, lässt sich dies nicht ausschließen. Ein solcher attraktiver, großflächiger Textilanbieter ist in Thüringen bisher nicht vertreten, sodass es realistisch anzunehmen ist, dass es in diesem Fall zu Kaufkraftzuflüssen aus weiter entfernten Gemeinden kommt und ein Streuumsatz von 20 % erzielt würde. Bereits im Bestand kommen rd. 10 % der Kunden von außerhalb des im Gutachten dargestellten Einzugsgebiets, wobei die Ausgaben der Kunden mit einem höheren Anreiseweg in der Regel höher ausfallen, da die Besuchsfrequenz niedriger ist und die Besuche intendiert sind. Bei Ansiedlung eines überregional attraktiven Textilhändlers wäre von einer Steigerung dieses Anteils auszugehen.

Hinsichtlich der Prognoseumsätze wurde im Gutachten unterstellt, dass der Thüringen-Park als einziger Standort die Flächenproduktivität sogar steigern kann (+10 %), während für alle weiteren Betriebe eine negative Entwicklung angesetzt wurde. Der Gutachter hat zudem die Bestandsumsätze der Wettbewerber im Segment Bekleidung sehr konservativ bewertet (60.700 m² VKF und 175,6 Mio. Euro) und einen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept Erfurt (63.700 m² VKF und 221,6 Mio. Euro) deutlich geringeren Umsatz unterstellt (Differenz von rd. 50 Mio. Euro), sodass deutlich höhere Umverteilungsquoten entstehen. In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der intensive Einfluss des Onlinehandels, sondern gleichzeitig auch eine entsprechende Vorsicht (Sensibilität gegenüber den Bestandsstrukturen) zur langfristigen Sicherung gewahrt.

Ohne einen solchen ausstrahlenden Anbieter kann weder der gesteigerte Streuumsatz noch eine Umsatzsteigerung um 10 %, trotz Mehrfläche, erreicht werden. Die Worst-Case-Annahme eines leistungsstarken Anbieters bedingt demnach sowohl den deutlich gesteigerten Prognoseumsatz als auch den gesteigerten Streuumsatz. Würde man auf diese Annahme verzichten und von einer

gleichbleibenden Leistungsfähigkeit des Thüringenparks mit lediglich 10 % Streuumsätzen ausgehen, ergäben sich deutlich geringere Umsatzumverteilungen (13,1 statt 17,0 Mio. Euro). Die Annahmen im Gutachten Stadt+Handel vom 24.03.2021 stellen demzufolge eindeutig ein Worst-Case-Szenario dar.

Die Berücksichtigung eines „doppelten“ Worst Case-Ansatzes geht über den rechtlich geforderten „realitätsnahen“ Worst Case-Ansatz hinaus, welcher bei der Prognose branchenspezifische Erfahrungswerte (hier sogar auf Basis von Echtdateien) als geeignete Methode sieht (u. a. BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011 – 3 BN 15.11 und OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016 - 7 D 96/14.NE).

Ergänzend ist anzumerken, dass ein sog. „Verkaufsflächenpool“ untersucht wurde, das heißt die Verkaufsflächen der Einzelsortimente übersteigen deutlich die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Bei einer theoretischen Ausnutzung des Sortiments Bekleidung wären in allen weiteren Sortimenten nahezu keine Steigerungen mehr möglich (+ max. 4.500 m² VKF für das gesamte Baugebiet). Realistisch ist allerdings – wie bei nahezu allen Einkaufszentren üblich – eine gewisse Durchmischung der Sortimente im Rahmen des untersuchten und für die Festsetzung empfohlenen Verkaufsflächenpools. Auch diesbezüglich stellen die Annahmen im Gutachten also einen absoluten Worst-Case-Ansatz dar.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme geäußerten Bedenken hinsichtlich der langfristigen Stabilität des Innenstadthandels ist, anzuführen, dass im Hauptzentrum „Altstadt“ eine nennenswerte Investitionsbereitschaft besteht (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße „Anger 7“, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE, Sostrene Grene usw.). Darüber hinaus erfolgt perspektivisch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Löbertor/Neuwerkstraße (u. a. mit REWE-Supermarkt, Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“). Das Forum 1 wird absehbar neu aufgestellt (konkrete Mieter stehen bereits fest), sodass die Leerstände beseitigt werden. Hinsichtlich der Nachnutzung des Sport 2000 ist festzuhalten, dass die Angebotsdiversität deutlich gesteigert wurde, da der Anbieter Woolworth vorher nicht in Erfurt vertreten war. Ergänzend ist die Umfirmierung von Karstadt Sports zu Sport Scheck anzumerken, sodass eindeutig ein umfassendes Angebot im Segment Sport besteht. Das Sortiment Sport hat im Zuge von Covid-19 nochmals signifikant an Bedeutung gewonnen (insb. Fahrräder), sodass eine höhere Nachfragebasis gegeben ist.

Punkt 3:

An den peripheren Sonderstandorten „Thüringer Einkaufszentrum (T.E.C.)“ und „Thüringenpark“ liegt bereits im Bestand ein erhebliches zentrenrelevantes Angebot vor, zu dem das innerstädtische Angebot in Konkurrenz steht. Nach den Angaben im Verträglichkeitsgutachten zur Flächenproduktivität scheint bereits jetzt eine „Schieflage“ in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Erfurt entstanden zu sein: Während sich im Thüringenpark nach den zu Grunde gelegten Umsatzzahlen des Betreibers der Jahre 2016 - 2018 durchschnittlich 4.382 €/m² Verkaufsfläche erzielen lassen und auch im Bereich Bekleidung eine Flächenproduktivität von 3.350 €/m² Verkaufsfläche realistisch ist, liegt die Flächenproduktivität für das Sortiment Bekleidung in der Erfurter Altstadt durchschnittlich nur bei 3.000 €/m² Verkaufsfläche. Es ist zu befürchten, dass Innenstadthändler mittel- bis längerfristig mit Betriebsaufgaben oder -verlagerungen reagieren werden. Vor diesem Hintergrund ist unverständlich, warum nach der Baurechtschaffung zur Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon im T.E.C. erneut ein peripherer Sondereinzelhandelsstandort zu Lasten der Innenstadt gestärkt werden soll.

Dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten Entwicklungsaspekt wird man in der Abwägungsentcheidung nur dann gerecht, wenn nicht nur danach gefragt wird, was der Innenstadthandel kurz- bis mittelfristig (gerade noch) verkraftet. Vielmehr muss das Erweiterungsvorhaben mit den Zielen und Maßnahmen zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Innenstadthandels übereinstimmen. Diesbezüglich gibt das Verträglichkeitsgutachten auch in seiner aktualisierten Fassung vom 24.03.2021 nichts Angemessenes her. Dies gilt insbesondere für die Rechtfertigung der beabsichtigten erheblichen Erweiterung der Verkaufsflächen im Bekleidungssegment um 4.309 m² auf 13.000 m², die u.a. der Neuansiedlung eines leistungsstarken attraktiven Bekleidungsmarktes mit

„überregionaler Strahlkraft“ dient. Den Belangen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche widerspricht es diametral, wenn ein entsprechender Markt am peripheren Stadtrand und nicht in der Innenstadt angesiedelt werden soll. Hier sind die Entwicklungspotentiale zu bündeln, um den innerstädtischen Handel zu stärken und damit strukturelle Leerstände in der Innenstadt zu vermeiden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB enthaltene Belang, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass sämtliche Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt zugunsten der Innenstadtentwicklung zurückgestellt werden müssen. Richtig ist, dass mit der vorliegenden Planung kein direkter Beitrag zur Innenstadtentwicklung geleistet wird. In der Abwägung soll an der Planung dennoch festgehalten werden, weil der Thüringenpark als etablierter Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft langfristig gesichert werden soll. Er fungiert als wichtiger Zentralitätsbringer für das Oberzentrum Erfurt und bindet Kaufkraftanteile, die sonst in den Online-Handel fließen würden. Für die langfristige Sicherung des Thüringenparks ist es erforderlich, eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und Möglichkeiten zur Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Die Einschätzung, dass bereits eine „Schieflage“ in der Erfurter Einzelhandelslandschaft eingetreten sei, wird nicht geteilt. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt erzielt die Altstadt eine vergleichbare Flächenproduktivität (430,7 Mio. Euro Umsatz bei 98.600 m² VKF) wie der Thüringenpark oder das T.E.C. Die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten, die in der Verträglichkeitsuntersuchung angesetzt wurden, beruhen lediglich darauf, dass im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung für den Thüringenpark eine Steigerung der Flächenproduktivität und für alle anderen Standorte eine negative Entwicklung unterstellt wurde. Es wurden also im Gutachten die maximalen Auswirkungen dargestellt, die in dieser Form tatsächlich nicht zu erwarten sind.

Der in der Stellungnahme geäußerten Befürchtung, dass Innenstadthändler auf Belastungen durch höhere Mieten, eine schlechtere verkehrliche Anbindung und wegen denkmal- bzw. sanierungsrechtlicher Einschränkungen mittel- bis langfristig mit Geschäftsaufgaben bzw. -verlagerungen reagieren werden, kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, dass diese Punkte zu Nachteilen für Innenstadthändler führen. Zugleich verfügt die Innenstadt aber auch über Standortvorteile, zum Beispiel die gute Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr, die hohe Aufenthaltsqualität durch ein architektonisch ansprechendes Stadtbild, eine hohe Frequenz durch Tagestouristen aufgrund der touristischen Anziehungspunkte sowie das Vorhandensein von Spezialanbietern, inhabergeführten Geschäften und umfassenden Zusatzfunktionen u. a. im gastronomischen Bereich, die in standardisierten Einkaufszentren in dieser Form nicht umsetzbar sind. Der Fokus der Innenstadt liegt demnach eher im Erlebniseinkauf, während der Fokus der Einkaufszentren wie dem Thüringenpark oder dem T.E.C. eher auf unkomplizierten Besorgungseinkäufen liegt. Ein solches Nebeneinander von Innenstadt und Einkaufszentren ist in einer Vielzahl an Kommunen mit hoher Strahlkraft gegeben, ohne schädliche Auswirkungen auf die Innenstädte zu induzieren.

Punkt 4:

Im Hinblick auf die geforderte Berücksichtigung der Entwicklung der nachbargemeindlichen Innenstädte, die im angenommenen Einzugsbereich des Thüringenparks liegen, ist die Erweiterung eines verkehrsgünstig und peripher gelegenen Einkaufszentrums mit überörtlicher „Strahlkraft“ kritisch zu bewerten. Die Innenstädte Arnstadt, Gotha, Bad Langensalza, Sömmerda, Sondershausen und Mühlhausen sind bereits durch eine Vielzahl von peripheren Einzelhandelsansiedlungen sowie durch den zunehmenden Online-Handel vorgeschädigt, sodass mittel- bis langfristig erhebliche strukturelle Leerständen drohen. Diese Summenwirkung ist im Rahmen der Erweiterungsplanung mit zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen fallen in den zentrenprägenden Sortimenten für die Umlandkommunen nochmals deutlich geringer aus (unter 7 %, vgl. Gutachten Stadt+Handel vom 24.03.2021, S. 63-76). Die nächstgelegenen Kommunen mit einem vergleichbaren Angebot sind die Städte Gotha und Arnstadt.

Die Realisierung des Altstadtforums zeigt, dass in Gotha – ungeachtet der seit Jahren geführten Gespräche hinsichtlich einer Erweiterung des Thüringenparks – eine gewisse Investitionsbereitschaft und fortan eine gesteigerte Attraktivität des Einzelhandelsstandortes besteht. Eine signifikante Einschränkung der Entwicklungsoptionen für Gotha wird in diesen Sortimenten (insb. im Zuge der empfohlenen VKF-Reduktion) demnach nicht gesehen.

Im Innenstadtzentrum von Arnstadt befinden sich nahezu keine zum Thüringenpark vergleichbaren Angebotsstrukturen im zentrenrelevanten Sortiment (1 Schuhfachmarkt und sonst kleinteilige Anbieter). Ein wesentlicher Anteil der Verkaufsfläche in Arnstadt wird an den nicht integrierten Sonderstandorten Ichtershäuser Straße und Stadtilmer Straße offeriert. Beide Standortbereiche verfügen im Gegensatz zum Thüringenpark über keine nennenswerte Mantelbevölkerung bzw. Anbindung an die Wohnbebauung. Es handelt sich um reine autokundenorientierte Standorte, welche (Ichtershäuser Straße) insbesondere die Pendelbeziehungen zur Landeshauptstadt Erfurt ausnutzen. Insbesondere an der Ichtershäuser Straße wurde die Verkaufsfläche in den letzten Jahren erhöht (2013 - 2020: + 4.200 m² VKF; + 700 m² VKF Ilmkreis Center). Beide Standorte strahlen deutlich über das Stadtgebiet hinaus. Somit schränken vor allem diese nicht integrierten Standorte die Entwicklungspotenziale in der Innenstadt ein. Die historische Innenstadt von Arnstadt konkurriert angesichts der Angebotsstruktur eher – wenn auch deutlich untergeordnet – mit der Erfurter Altstadt (kleinteilige inhabergeführte Betriebe). Ergänzend weist die Arnstädter Innenstadt einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment auf (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). In diesem Zusammenhang sind keine vorhabenbedingten Umsatzverlagerungen zu erwarten, sodass dieser Angebotsschwerpunkt nicht tangiert wird. Gleichzeitig sind keine Einschränkungen der Entwicklungspotenziale zu erwarten. Die im Thüringenpark vorhandenen und auszubauenden Anbieter (bspw. C&A, H&M, Media Markt) benötigen eine nennenswerte Mantelbevölkerung und sind in kleineren Kommunen eher nicht realisierbar. In diesem Segment übernimmt die Stadt Erfurt bereits bisher faktisch die Versorgungsfunktion, der Erfurter Einzelhandel konkurriert hier v.a. auch mit dem Online-Handel. Im Zuge der Einzelhandelserfassung in Arnstadt 2013 und 2020 ist ein leichter Zuwachs der VKF festzustellen (auch ohne Eingemeindungen). Die Verkaufsflächenausstattung wird – trotz der Nähe zum Oberzentrum Erfurt – als relativ hoch bewertet. Angesichts des VKF-Ausbau in den letzten Jahren erscheint die Wettbewerbssituation gegenüber der Stadt Erfurt für Arnstadt nicht investitionshemmend. Die VKF-Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² entspricht in etwa der VKF-Erweiterung des nicht integrierten Standortes an der Ichtershäuser Straße in den letzten 7 Jahren (2013-2020: + rd. 4.200 m² VKF). Eine vorhabenbedingte Schädigung bzw. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten wird demnach nicht gesehen.

Die weiteren Umlandkommunen werden angesichts der sodann sehr hohen Distanz von den Umsatzumverteilungen nur marginal berührt.

Gleichzeitig handelt es sich nicht um die Schaffung eines neuen Angebotsstandortes, sondern um den Ausbau einer seit Jahren etablierten Bestandssituation. Demnach ist ein wesentlicher Anteil der Versorgungsbeziehungen bereits heute gegeben, dies wird auch anhand der Strukturen in den Umlandkommunen ersichtlich, welche einen differenten (tlw. niedrig-mittelpreisigen) Angebotsfokus aufweisen. Gleichzeitig ist anhand der Kundenherkunft (Echtdaten) ersichtlich, dass der Distanzwiderstand sehr wohl eine Rolle spielt, so stammen lediglich 8 % der Kunden aus Mühlhausen, Sondershausen und Weimar zusammen.

Punkt 5:

Zusammenfassend bleiben die bereits in der vom Thüringer Landesverwaltungsamt zum Vorentwurf des Plans GIS 727 geäußerten Bedenken bestehen (vgl. Stellungnahme vom 29.11.2019). Die Vorlage der überarbeiteten Verträglichkeitsanalyse vom 24.03.2021 führt zu keiner anderen Bewertung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Den in der Stellungnahme vom 29.11.2019 geäußerten Bedenken wurde insoweit gefolgt, als die Verträglichkeitsuntersuchung überarbeitet wurde. Mit der nun vorliegenden überarbeiteten Untersuchung wird der Nachweis erbracht, dass von der Planung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Punkt 6:

Die Ziele und Maßnahmen zur langfristigen Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadthandels werden grundsätzlich in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept und nicht in einer Verträglichkeitsanalyse zu einem konkreten Vorhaben niedergelegt. Regelmäßig ist daher von einer angemessenen Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB geforderten Erhaltung und Entwicklung der eigenen Innenstadt dann auszugehen, wenn ein Vorhaben den konzeptionellen Vorgaben entspricht. Hiervon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden, da sich das am 10.04.2019 geänderte Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt im Grunde nicht zum Erweiterungsvorhaben verhält, sondern dieses als gegeben hinnimmt (siehe hierzu auch unter Punkt 12)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB benennt als Belang die „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“. Dieser Belang ist ausreichend berücksichtigt, wenn von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Dies wurde durch die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen.

Das Ziel, die Altstadt zu stärken, indem großflächige Einzelhandelsansiedlungen fast vollständig auf diese konzentriert werden, geht darüber hinaus. Dieses Ziel wird zwar im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) benannt. Dabei greift jedoch Grundsatz 8.1 des EHK, wonach vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des EHK erfolgt sind – hier die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² VKF – nicht durch das EHK berührt sind.

Punkt 7:

Zu den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a, 9 BauGB

Auch wenn der Thüringenpark über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt und an einem verdichteten Geschosswohnungsbau angrenzt, stellt er wegen der verkehrsgünstigen Lage und dem kostenfreien umfangreichen Stellplatzangebot ein autokundenorientiertes Einkaufszentrum dar. Vor diesem Hintergrund werden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu berücksichtigenden Belange zur Verbrauchernähe durch die Baurechtschaffung zur Erweiterung und Umstrukturierung des Thüringenparks, dem eine „überregionale Strahlkraft“ zukommen soll, negativ berührt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Thüringenpark übernimmt zum Teil nahversorgungsrelevante Funktionen für die Wohngebiete in der Umgebung. Seine Erhaltung und Weiterentwicklung dient daher auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die städtebauliche Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass von der

Planung keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen ausgehen. Insofern hat die Planung auch an anderer Stelle keine nachteiligen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Punkt 8:

Warum der periphere Sonderstandort weiter gestärkt werden soll, ist auch vor dem Hintergrund der nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu berücksichtigenden Anforderung nicht nachvollziehbar, wonach die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet werden soll. Bei der Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens im Bekleidungssektor mit „überregionaler Strahlkraft“ in der Innenstadt dürfte der mit dem ÖPNV anreisende (Streu-) Kundenanteil wesentlich höher sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist richtig, dass der Thüringenpark auch im MIV sehr gut erreichbar ist. Gemäß Verkehrsgutachten erreichen jedoch immerhin ca. 1/3 der Kunden das Einkaufszentrum nicht mit dem Pkw, sondern im Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Fahrrad oder im ÖPNV).

Der Thüringenpark steht nicht nur mit der Erfurter Innenstadt in einer Konkurrenzsituation, sondern auch mit anderen reinen Autofahrerstandorten (T.E.C. Erfurt, Sonderstandort Ichtershäuser Straße in Arnstadt, Ilmkreis-Center). Diese Standorte weisen allesamt ein geringeres Einwohnerpotenzial im Umfeld auf. Insofern ist die Stärkung des Thüringenparks als ein Einkaufszentrum, das auch im Umweltverbund gut erreichbar ist, mit den Belangen aus § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB vereinbar.

Es ist richtig, dass die Erfurter Innenstadt insbesondere aus dem Umland noch besser mit dem ÖPNV erreichbar ist. Die Erfurter Innenstadt wird jedoch auch künftig – auch nach Erweiterung des Thüringenparks – eine attraktive Einkaufsdestination darstellen. Für Kunden, die bisher mit dem ÖPNV in die Erfurter Innenstadt anreisen, wird diese auch künftig die erste Wahl darstellen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass es in Folge der Planung zu relevanten Veränderungen in der Verkehrsmittelwahl kommt. Dies gilt insbesondere, da sich die grundsätzliche Ausrichtung und Funktion des Thüringen-Parks nicht wesentlich ändern wird. Der Schwerpunkt des Erlebniseinkaufes, der Gastronomie, des Tourismus und der öffentlichen Nutzungen liegt weiterhin im Bereich der Altstadt. Im Übrigen verbessert die Stadt Erfurt unabhängig vom vorliegenden Planverfahren die Parkmöglichkeiten in der Innenstadt (z.B. Neubau Parkhaus Löbertor), um dahingehende Wettbewerbsnachteile für die Innenstadt zu reduzieren.

Zudem bietet der Thüringenpark als Einkaufszentrum mit Geschäften aus verschiedenen Branchen die Möglichkeit, unterschiedliche Einkäufe zu verbinden; im Vergleich zu dispersen Einzelstandorten können durch diese Kopplung von Einkäufen Fahrten vermieden werden.

Punkt 9:

Zu den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Für die Stadt Erfurt liegt das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 vor. Nach dessen Grundsatz 2 sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee ansiedeln. Dies gilt nach dem Grundsatz 8.1 auch für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen entsprechender Betriebe.

Dabei ist allerdings die am 10.04.2019 zugunsten des Erweiterungsvorhabens Thüringenpark beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 zu beachten, in der der Grundsatz 8.1 ergänzt wurde, wonach vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des fortgeschriebenen Konzeptes 2017 erfolgt sind, durch die o.g. konzeptionellen Vorgaben nicht berührt werden.

Vor dem Beschluss zum fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (SR-Beschluss DS 0705/19) hat der Stadtrat (am selben Tag) einen Beschluss zum Erweiterungsvorhaben des Thüringenparks und zur Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens gefasst (SR-Beschluss DS 0704/19). In dem im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Pkt. 6.4.6 genannten „Standortprofil Sonderstandort Thüringenpark“ wird die geplante Erweiterung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche um 4.500 m² mit aufgeführt.

Die Aussage in der Begründung, die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes würden eingehalten, ist nicht gänzlich nachzuvollziehen. Das am 10.04.2019 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 verhält sich im Grunde nicht zum Erweiterungsvorhaben, sondern nimmt dieses, ohne eine weitere Prüfung aus gesamtstädtischer Sicht vorzunehmen, als gegeben hin.

Eine Einhaltung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergibt sich auch nicht aus Punkt 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse vom 24.03.2021 stellt keine städtebauliche Wirkungsanalyse im Sinne von Pkt. 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dar, da sie im Auftrag der Krieger Liegenschaften erstellt wurde. Zudem handelt es sich nicht lediglich um eine Umstrukturierung im Sinne des Pkt. 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Für ein zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 10.04.2019 noch gar nicht bekanntes Erweiterungsvorhaben reicht es insofern nicht, auf eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zu verweisen, um eine Übereinstimmung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu rechtfertigen.

Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass dem o.g. Grundsatz 2 trotz der Konzeptfortschreibung eine Abwägungsrelevanz nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zukommt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 wurde vom Stadtrat erst am 10.04.2019 beschlossen; bei dem Beschluss handelte es sich somit nicht um die Fortschreibung eines zuvor bereits beschlossenen Konzeptes, sondern um den erstmaligen Beschluss zu diesem Konzept.

Die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wurde vom Stadtrat mit Beschluss DS 0704/19 am 10.04.2019 – vor Billigung des EHK – beschlossen. Es handelt sich bei diesem Beschluss um eine vorhabenkonkrete Entscheidung im Sinne des EHK, die durch Grundsatz 8.1 des EHK ausdrücklich erfasst ist. In Vorbereitung der vorgenannten Stadtratsbeschlüsse wurde das Verträglichkeitsgutachten vom 25.01.2019 erarbeitet, das ergab, dass bei einer Erweiterung dieser Größenordnung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² Verkaufsfläche wurde somit in der informellen Planung (beschlossenes Einzelhandelskonzept) bereits berücksichtigt.

Im Vergleich zur damaligen Planung fanden zwischenzeitlich Verschiebungen zwischen einzelnen Sortimenten statt; die Gesamtgröße der geplanten Erweiterung (maximal 4.500 m² VKF) hat sich dabei nicht verändert. Auch wenn sich dadurch eine Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergibt, wurde jedoch durch eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass auch aus der veränderten Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche resultieren. An der veränderten Planung wird daher festgehalten.

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse wurde von einem fachlich anerkannten, sachverständigen Büro erarbeitet. Richtig ist, dass das Gutachterbüro abweichend von der im Zentren- und Einzelhandelskonzept empfohlenen Vorgehensweise vom Vorhabenträger und nicht von der Stadt beauftragt wurde. In vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren sind Gutachten regelmäßig durch den Vorhabenträger zu beauftragen. Dies ändert nichts an der Neutralität der Gutachterbüros.

Beratende Hinweise zu den Entwurfsunterlagen im Übrigen

Punkt 10:

Gemäß Verträglichkeitsanalyse vom 24.03.2021 können sich bei den Angaben, die die Verkaufsflächen, die Kaufkraft, die Umsätze und die Zentralitäten betreffen, Abweichungen zu den in vorliegenden kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (EHK) enthaltenen Angaben ergeben. Vor dem Hintergrund des geringen Zeitablaufs zwischen den beiden Ermittlungen können die unterschiedlichen Angaben zu den Verkaufsflächen in der Stadt Erfurt nicht gänzlich nachvollzogen werden, zumal der Begriff „Verkaufsfläche“ höchstrichterlich geklärt ist.

Im Hinblick auf die Regelung, wonach für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend ist, sollte geprüft werden, ob sich durch die zwischenzeitliche coronabedingte Schwächung des stationären Einzelhandels abwägungsbeachtliche Konsequenzen ergeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Stadt + Handel hat angesichts der leicht veralteten Daten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Neuerhebung vorgenommen, um eine hohe Datenaktualität bei einem raumordnerisch bedeutsamen Gutachten zu gewährleisten. Dies entspricht übrigens auch den Anforderungen an Wirkungsanalysen gemäß der Richtlinien der gif (2020). Die seitens Stadt+Handel erfassten Strukturen umfassen alle strukturprägenden (für das Vorhaben im wesentlichen relevanten) Anbieter. In den zentralen Versorgungsbereichen und Einkaufszentren (hohe Vergleichbarkeit) erfolgte darüber hinaus auch eine Erfassung aller weiteren Strukturen (inkl. der Anbieter mit entsprechendem Randsortiment) und demnach eine Vollerhebung.

Das heißt, der Analyse von Stadt+Handel liegen geringere Verkaufsflächenvolumina und demnach auch geringere Umsatzvolumina zu Grunde, sodass die Umsatzumverteilungen nicht im Raum gestreut werden, sondern auf eine geringere absatzwirtschaftliche Basis treffen. Die prozentualen Umsatzumverteilungen steigen im Zuge der von Stadt+Handel gewählten Methode an, sodass der Worst Case gewahrt ist.

Als Beispiel ist das Leitsortiment Bekleidung zu nennen: Stadt+Handel hat die Bestandsumsätze der Wettbewerber im Segment Bekleidung sehr konservativ bewertet (60.700 m² VKF und 175,6 Mio. Euro) und einen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept Erfurt (63.700 m² VKF und 221,6 Mio. Euro) deutlich geringeren Umsatz unterstellt (Differenz von rd. 50 Mio. Euro), sodass sich rechnerisch höhere Umsatzumverteilungen ergeben als tatsächlich zu erwarten (Worst Case). In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der intensive Einfluss des Onlinehandels, sondern gleichzeitig auch eine entsprechende Vorsicht (Sensibilität gegenüber den Bestandsstrukturen) zur langfristigen Sicherung gewahrt.

Die Definition der Verkaufsfläche bleibt im Zuge der differentiellen Erhebungsmethodik selbstverständlich unberührt.

Eine Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist nicht erforderlich, da daraus resultierende marktseitige Bewegungen und Veränderungen für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche wie auch für den Thüringenpark gleichermaßen relevant sind. In der Zusammenschau ergibt sich im Vergleich zur vorliegenden Wirkungsanalyse kein anderes Ergebnis. Die gutachterliche Bewertung hat demnach auch unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Daten weiterhin Bestand.

Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Folge der Corona-Pandemie betreffen im Wesentlichen eine Verlagerung zum Online-Handel. Den verstärkten Wettbewerbsdruck durch Online-Handel berücksichtigt die Auswirkungsanalyse bereits, indem sie für besonders betroffene Sortimente niedrigere Umverteilungsschwellen als die übliche „Faustformel“ einer 10 %-Schwelle ansetzt (hier: 7 %). Nach gutachterlicher Einschätzung können negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (teilweise unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion) ausgeschlossen werden. Der Online-Handel ist für den Thüringenpark und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant, wurde jedoch in der Verträglichkeitsuntersuchung bei der Umsatzprognose für den Thüringenpark nicht leistungsmindernd eingestellt, für alle weiteren Bestandsstrukturen im Einzugsbereich hingegen schon. In diesem Zusammenhang stellt die Methodik eindeutig ein Worst-Case-Szenario dar (insbesondere auch angesichts der 7 %-Umverteilungsschwelle in den onlineaffinen Sortimenten), da für den Thüringenpark durchschnittlich die höchste Leistungsfähigkeit aller Betriebe im Einzugsgebiet unterstellt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Thüringen-Parks ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau herrscht.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	16.08.2021	

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Keine Betroffenheit.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Keine Betroffenheit.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Keine Betroffenheit, keine Bedenken.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Punkt 1:

Hinweis auf erforderliche Anzeige von Erdaufschlüssen (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) und Übergabe der Schichtenverzeichnisse nach Abschluss der Maßnahme an das TLUBN.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplanes.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Anforderungen ergeben sich unmittelbar aus dem Geologiedatengesetz; im Flächennutzungsplan besteht kein Regelungserfordernis.

Punkt 2:

Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung: Zur Feststellung der Eignung als Baugrund ist eine entsprechende Untersuchung und Bewertung der Gründungsverhältnisse erforderlich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“– Zwischenabwägung - öffentlich

Begründung:

Es wurde durch den Bauherren außerhalb des FNP-Änderungsverfahrens eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass eine Gründung des Gebäudes mittels Einzelfundamenten uneingeschränkt ausführbar ist.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Ost, Außenstelle Erfurt Gustav-Weiskopf-Straße 4 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.08.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom:	13.07.2021	

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	12.07.2021	

Keine Betroffenheit, keine Bedenken.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	09.08.2021	

Punkt 1:
Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abwägung:
Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	16.07.2021	

Keine Bedenken.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	20.07.2021	

Punkt 1:

Im Auftrag der ausgewiesenen Netzeigentümer erhalten Sie als Anlage die speziellen Leitungspläne der:

- SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
- SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
- ThüWa ThüringenWasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

Im betreffenden Bereich befinden sich keine Gasanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Netz GmbH.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt keine Leitungstrassen oder Leitungsrechte dar. Die Berücksichtigung des Leitungsbestandes erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	20.07.2021	

Punkt 1:

Auf der Fläche steht eine in Betrieb befindliche Trafostation, mehrere Hausanschlüsse und Leitungstrassen. Diese müssen bei Änderungen unbedingt beachtet werden. Arbeiten im öffentlichen Bau- raum bedürfen der Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt. Kabel sind während der Baupha- se zu sichern, einer Über- bzw. Unterbauung wird nicht zugestimmt. Mindestabstände nach DIN 1998 sind zwingend einzuhalten.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung nur in ihren Grundzügen dar. Er stellt weder Trafostationen noch Leitungstrassen oder Leitungsrechte dar. Die Berücksichtigung dieser Anlagen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.07.2021	

Punkt 1:

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan trifft keine Regelungen zum Fernwärmeanschluss von Vorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.07.2021	

Punkt 1:

Die vorhandenen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen und zu sichern (Gewährleistung der Zugänglichkeit, lichter Mindestabstand zu Großgrün von 2,5 m, Sicherung der Mindestüberdeckung von 1,2 m, Einhaltung einer maximalen Überdeckung von 2,5 m bei Niveauveränderungen, Anpflanzung von Großgrün generell nur außerhalb von Schutzstreifen).

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung nur in ihren Grundzügen dar. Er stellt weder Leitungstrassen oder Leitungsrechte dar noch trifft er Festsetzungen zu Baumpflanzungen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	19.07.2021	

Punkt 1:

Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen. Der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug darf 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Übernahmeplätze müssen ausreichend dimensioniert werden. Die SWE Stadtwirtschaft setzt Fahrzeuge ein, die durch folgende Angaben charakterisiert sind: Länge ca. 10,5 m, Breite ca. 2,55 m, Höhe ca. 4,00 m, zul. GG 26.000 kg, Wenderadius 12 m, Mindestdurchmesser Wendekreis 22 m. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten Rechnung getragen wird. Bei Glas-Iglus und Altpapierbehältern sind besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan nur die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dar. Die Erschließung der Baugrundstücke im Einzelnen ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Punkt 2:

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten. Ggf. sind temporäre Übernahmeplätze einzurichten. Die SWE Stadtwirtschaft GmbH ist über den Baubeginn zu informieren.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Die Hinweise sind auf der Ebene der Bauausführung zu beachten.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	05.08.2021	

Keine Bedenken.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom:	23.07.2021	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 2 – Hochbau und Liegenschaften Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	05.08.2021	

Keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4 – Straßenneubau und Regionalbereiche Straße Referat 42, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	23.07.2021	

Keine Bedenken oder Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	02.07.2021	

Punkt 1:

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung

Kein Abwägungserfordernis.

Punkt 2:

Hinweis auf zuständiges Amt bei einem eventuell angedachten amtlichen Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-84 BauGB.

Abwägung

Der Hinweis betrifft das vorliegende Planverfahren nicht.

Begründung:

Zwar wird im Zuge der Planung eine Neubildung der Flurstücke erforderlich, dies kann jedoch vertraglich zwischen dem einzigen privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet und der Stadt Erfurt geregelt werden. Es ist kein Umlegungsverfahren nach den Paragraphen §§ 45-84 BauGB notwendig.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	13.07.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	13.07.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	09.08.2021	

Punkt 1:

Außerhalb des Untersuchungsraumes des vorgelegten Flächennutzungsplans betreibt die Erfurter Verkehrsbetriebe AG eine Straßenbahn. Änderungen von Betriebsanlagen der Straßenbahn sind dem Entwurf nicht zu entnehmen. Sofern dennoch Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen, sind die einschlägigen Bauunterlagen zur Zustimmung vorzulegen. Unter dieser Maßgabe bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan bereitet keine Änderungen von Betriebsanlagen der Straßenbahn vor.

Punkt 2:

Im Untersuchungsgebiet werden keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben. Auch insofern steht dem Planentwurf nichts entgegen.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	02.08.2021	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	21.07.2021	

Punkt 1:

Mit der 44. Änderung der Flächennutzungsplanung Erfurt sind wir einverstanden. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen aufgenommen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom:	15.07.2021	

Punkt 1:

Im Plangebiet sind keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen vorhanden oder geplant.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B24
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	
mit Schreiben vom:	02.08.2021	

Punkt 1:

Die Verkaufsflächenerweiterung am Standort Thüringen-Park berührt die Stadtentwicklungsinteressen der Stadt Arnstadt wesentlich. Beeinträchtigungen und negative Einflüsse auf die Stadtentwicklung von Arnstadt (Mittelzentrum) können nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt Arnstadt erteilt deshalb keine Zustimmung zur 44. Änderung des FNP Erfurt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Eine Zustimmung der Stadt Arnstadt zur FNP-Änderung ist nicht erforderlich. Die Belange der Stadt Arnstadt werden in die Abwägung eingestellt, die inhaltliche Prüfung der vorgebrachten Belange erfolgt unter den nachfolgenden Punkten.

Punkt 2:

Der Thüringenpark ist im motorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden. Der Standort hat dadurch einen überaus großen, über das eigene Stadtgebiet Erfurt hinaus, in den mittelzentralen Funktionsbereich hinein wirkenden Einzugsbereich. Eine direkte Relevanz für die Stadt Arnstadt und deren Entwicklungspotentiale ist hier gegeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der Thüringenpark hat neben der Versorgung der Bevölkerung der Großwohnsiedlungen auch eine Versorgungsfunktion im – der Stadt Erfurt – zugewiesenen mittelzentralen Funktionsraum (u. a. bilaterale Ausrichtung) in westlicher, südlicher und nördlicher Richtung. Eine Anbindung an alle Verkehrsarten (somit auch ÖPNV, Fußgänger und Fahrrad) spricht damit für eine wesentliche Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung ohne MIV. Der Thüringenpark hat im Vergleich zur Erfurter Altstadt ein deutlich geringeres Angebotsgewicht, wodurch dieser nicht den größten Angebotsstandort in Erfurt darstellt und im Vergleich zur Altstadt eine geringere Strahlkraft aufweist. Im Umfeld des Thüringen-Parks ist angesichts der Großwohnsiedlungen eine umfassende Mantelbevölkerung gegeben (rd. 12.700 Einwohner im 1.000 m-Radius, ohne Wohnbauentwicklungen im Bereich Europakarree: rd. 400 Einwohner). Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbauentwicklung ist demnach in einem eher konservativen Betrachtungsraum (1.000 m-Radius) bereits ein umfassendes Bevölkerungspotenzial gegeben, welches rechnerisch die Hälfte der Arnstädter Bevölkerung beträgt. Ergänzend ist eine unmittelbare Anbindung an Wohnbebauung in zwei Richtungen gegeben. Demnach sind der Einzugsbereich sowie die mittelzentrale Versorgungsfunktion als angemessen zu bewerten. Hinsichtlich der Entwicklungspotenziale für die Stadt Arnstadt wird im Folgenden Stellung genommen.

Punkt 3:

Der Thüringenpark ist neben der historischen Altstadt von Erfurt bereits bisher ein wesentlicher Faktor für einen Kaufkraftabfluss aus dem Mittelzentrum Arnstadt in die Landeshauptstadt. Die Erweiterung der Verkaufsflächen und Sortimente steigert die Attraktivität und Ausstrahlung des Standortes über den Einzugsbereich der Landeshauptstadt hinweg und verstärkt die Negativwirkung auf den Kaufkraftabfluss des Mittelzentrums Arnstadt. Die Aussage im Gutachten von Stadt+Handel, dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, kann nicht nachvollzogen werden.

Die Festigung und Erweiterung der innenstadtrelevanten Sortimente (in Art und Größenordnung) im Thüringenpark trägt wesentlich zu einem Leerzug der historischen Innenstädte bei.

Das Vorhaben widerspricht zumindest in den Punkten Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot den Leitvorstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen (REHK-MT) und dem Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025). Der im Landesentwicklungsprogramm festgelegte mittelzentrale Funktionsraum wird nicht ausreichend berücksichtigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

In der Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren GIS 727 wurden die Auswirkungen der Planung dezidiert untersucht. Hinsichtlich des Kaufkraftabflusses aus der Stadt Arnstadt rangieren die prognostizierten Umsatzverlagerungen in den Sortimenten Bekleidung und Elektroartikel bei maximal 3 bis 4 % und in den anderen Sortimenten noch deutlich darunter. Bei diesen Größenordnungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Arnstadt zu erwarten.

Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt wird eine Zentralität von rd. 105 % ausgewiesen. Demnach fließt zusätzliche Kaufkraft in das Mittelzentrum Arnstadt.

Im Zuge der sogar leichten Verkaufsflächenausweitung in den letzten Jahren (s. u.), hat sich dieser Zentralitätswert gehalten. Im Sinne des Systems Zentraler Orte (Mittelzentrum vs. Oberzentrum) fließen gemäß der Grundidee des Systems gewisse Kaufkraftanteile in den Zentralen Ort höherer Hierarchie ab (gewisse Anbieter mit hohem Bedarf an die Mantelbevölkerung, s. u.). Demgegenüber profitiert die Stadt Arnstadt von Kaufkraftzuflüssen aus den kleineren Umlandkommunen. Es besteht eine gewisse Überschneidung der mittelzentralen Funktionsbereiche, welche jedoch angesichts des differentiellen Angebots und der in der absatzwirtschaftlichen Realität gegebenen Versorgungsfunktion nicht schädlich ist.

Im Innenstadtzentrum von Arnstadt befinden sich nahezu keine zum Thüringenpark vergleichbaren Angebotsstrukturen im zentrenrelevanten Sortiment (1 Schuhfachmarkt und sonst kleinteilige Anbieter). Ein wesentlicher Anteil der Verkaufsfläche in Arnstadt wird an den nicht integrierten Sonderstandorten Ichtershäuser Straße und Stadtilmer Straße offeriert. Beide Standortbereiche verfügen im Gegensatz zum Thüringenpark über keine nennenswerte Mantelbevölkerung bzw. Anbindung an die Wohnbebauung. Es handelt sich um reine autokundenorientierte Standorte, welche (Ichtershäuser Straße) insbesondere die Pendelbeziehungen zur Landeshauptstadt Erfurt ausnutzen. Insbesondere an der Ichtershäuser Straße wurde die Verkaufsfläche in den letzten Jahren erhöht (2013 - 2020: + 4.200 m² VKF; + 700 m² VKF Ilmkreis Center). Beide Standorte strahlen deutlich über das Stadtgebiet hinaus. Somit schränken vor allem diese nicht integrierten Standorte die Entwicklungspotenziale in der Innenstadt ein.

Die historische Innenstadt konkurriert angesichts der Angebotsstruktur eher – wenn auch deutlich untergeordnet – mit der Erfurter Altstadt (kleinteilige inhabergeführte Betriebe). Ergänzend weist die Arnstädter Innenstadt einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment auf (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). In diesem Zusammenhang sind keine vorhabenbedingten Umsatzverlagerungen zu erwarten, sodass dieser Angebotsschwerpunkt nicht tangiert wird.

Gleichzeitig sind keine Einschränkungen der Entwicklungspotenziale zu erwarten. Die im Thüringenpark vorhandenen und auszubauenden Anbieter (bspw. C&A, H&M, Media Markt) benötigen eine nennenswerte Mantelbevölkerung und sind in kleineren Kommunen eher nicht realisierbar. In diesem Segment übernimmt die Stadt Erfurt bereits bisher faktisch die Versorgungsfunktion, der Erfurter Einzelhandel konkurriert hier v.a. auch mit dem Online-Handel.

Im Zuge der Einzelhandelserfassung in Arnstadt 2013 und 2020 ist ein leichter Zuwachs der VKF festzustellen (auch ohne Eingemeindungen). Die Verkaufsflächenausstattung wird – trotz der Nähe zum Oberzentrum Erfurt – als relativ hoch bewertet. Angesichts des VKF-Ausbaus in den letzten Jahren erscheint die Wettbewerbssituation gegenüber der Stadt Erfurt für Arnstadt nicht investitions hemmend. Die VKF-Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² entspricht in etwa der VKF-Erweiterung des nicht integrierten Standortes an der Ichtershäuser Straße in den letzten 7 Jahren (2013-2020: + rd. 4.200 m² VKF).

Insgesamt ist die Verkaufsflächenerweiterung des Oberzentrums Erfurt als angemessen im Vergleich zum Mittelzentrum Arnstadt zu bewerten.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	04.08.2021	

Punkt 1:

Die Erweiterung des Thüringenparks kann negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Gotha entfalten. Diese Kritik wurde bereits im Rahmen des Moderationsprozesses zur Einhaltung des im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) definierten Rahmens der Einzelhandelsentwicklung vorgebracht und besteht weiterhin.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

Die Regionale Planungsstelle hat mit Schreiben vom 14. März 2022 mitgeteilt, dass die regionale Abstimmung der angestrebten Erweiterung des Thüringenparks auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen (REHK) eingestellt wurde. Unabhängig davon werden die von der Stadt Gotha vorgebrachten Belange in die Abwägung der FNP-Änderung eingestellt und unter den nachfolgenden Punkten behandelt.

Punkt 2:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt 2017 bescheinigt dem Sonderstandort Thüringenpark eine nicht integrierte Lage. An Sonderstandorten sollen zentrenrelevante Sortimente nicht erweitert werden. Dem widerspricht die geplante Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² VKF vor allem in zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Das Einzelhandelskonzept wurde nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 0704/19 im Jahr 2019 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept geht demnach von den bestehenden 23.500 m² VKF und einer angestrebten Erweiterung von 4.500 m² VKF für den Thüringen-Park aus (vgl. dort S. 117). Demnach ist eine Einordnung in das Einzelhandelskonzept obsolet, da die angestrebte Erweiterung bereits in der informellen Planung (beschlossenes Einzelhandelskonzept) berücksichtigt wurde.

Punkt 3:

Durch die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes über die B7 /A71 fließt schon heute nicht unerhebliche Kaufkraft auch aus der Stadt Gotha ab. Durch das Projekt werden für Gotha Umsatzverlagerungen im Hauptsortiment Bekleidung mit 6 % und in den Sortimenten Spielwaren, Sportartikel, Elektroartikel mit je 4 % prognostiziert. Damit werden Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Gotha beeinträchtigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die in der Stellungnahme dargestellten Umsatzumverteilungen sind nicht zutreffend und zugleich nicht in einer Größenordnung, welche als beeinträchtigend zu bewerten ist.

Für die Sortimente Bekleidung und Elektroartikel wurde im Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung im Bebauungsplanentwurf GIS 727 die zulässige Verkaufsfläche gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert. Dadurch betragen die prognostizierten Umsatzverlagerungen für das Innenstadtzentrum Gotha in diesen Sortimenten nur noch max. 5 % bzw. 2 %. Bereits vor der Reduktion waren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Realisierung des Altstadtforums zeigt, dass in Gotha – ungeachtet der seit Jahren geführten Gespräche hinsichtlich einer Erweiterung des Thüringenparks – eine gewisse Investitionsbereitschaft und fortan eine gesteigerte Attraktivität des Einzelhandelsstandortes besteht. Eine signifikante Einschränkung der Entwicklungsoptionen für Gotha wird in diesen Sortimenten (insb. im Zuge der empfohlenen VKF-Reduktion) demnach nicht gesehen.

Im Segment Spielwaren wird eine Umsatzverlagerung i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro zu Lasten des Innenstadtzentrums Gotha prognostiziert. Mit Müller ist im Innenstadtzentrum Gotha ein typisches Klein-Kaufhaus mit einem nennenswerten Spielwarensortiment gegeben (größter Anbieter in Gotha). Der Anbieter ist auch angesichts seines Drogeriesegments sehr gut im Zuge der COVID-19-Pandemie aufgestellt. Im Zuge des Insolvenzverfahrens des Betreibers ist ein Verbleib der Filiale offen (durch COVID-19 bedingt und nicht durch den Thüringen-Park), wengleich der Standort angesichts der guten Einsehbarkeit/Erreichbarkeit an der Bertha-von-Suttner-Straße eine hohe Lagegunst aufweist und weiterhin als attraktiv gilt (Kopplungsstandort u. a. mit MEDIMAX) und entsprechende Umsatzgrößen erreichen kann. Ergänzend sind mit dem Altstadtforum jüngst Anbieter hinzugetreten, welche im Randsortiment Spielwaren offerieren (bspw. Woolworth, NKD, DM). Somit ist das Innenstadtzentrum Gotha bereits attraktiv im Segment Spielwaren aufgestellt. Angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen (rd. 0,1 Mio. Euro = rd. 40 – 50 m² VKF) sind demnach keine Einschränkungen der Entwicklungsoptionen zu erwarten.

Im Segment Sportartikel (inkl. Fahrräder) gehen Umsatzverlagerungen von unter 0,1 Mio. Euro für das Innenstadtzentrum Gotha aus. Das Segment Sportartikel hat sich in den letzten Jahren (insb. im Segment Fahrräder) deutlich positiv entwickelt, wodurch zusätzliche (nicht prognostizierte) Nachfragepotenziale gegeben sind und diese Entwicklung die als gering zu bezeichnende vorhabenbedingte Umsatzverlagerung absehbar sogar übersteigt. Angesichts der monetären Größenordnung von unter 0,1 Mio. Euro lässt sich die Umsatzverlagerung in eine VKF-Größenordnung von rd. 40 m² übersetzen. Eine signifikante Einschränkung der Entwicklungsoptionen ist demnach – wie bereits im Gutachten beschrieben – nicht gegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	
mit Schreiben vom:	04.08.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	
mit Schreiben vom:	11.08.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B28
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtverwaltung Sömmerda Postfach 1150 99601 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	20.07.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B29
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	TEN Thüringer Energienetze Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom:	20.07.2021	

Punkt 1:

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Verweis auf Erkundigungspflicht nach Verlauf von Versorgungsleitungen bei örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verweis auf Planauskunftsportal.

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.

Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Bestand und Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen.

Bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung erkundigen.

Abwägung:

Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Die SWE Erfurt wurden im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach
§ 45 ThürNatG und deren Abwägung**



ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	16.08.2021	

Keine Einwände. Keine eigenen Planungen vorgesehen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
mit Schreiben vom:	10.08.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach	
mit Schreiben vom:	09.08.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	12.07.2021	

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung**

Ö

Es wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	12.08.2021 12.10.2021 (zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727)	

Stellungnahme vom 12.08.2021

Punkt 1:

Die Erweiterung des Thüringenparks ist kontraproduktiv für eine attraktive Innenstadt. Es fehlt an Planungs- und Investitionssicherheit für die Betreiber von Einzelhandelsbetrieben in der Altstadt.

Parallel zur Nutzungsaufnahme von Decathlon im T.E.C. hat eines der größten Sportgeschäfte in der Erfurter Innenstadt geschlossen und ist durch einen Woolworth-Markt ersetzt worden, der die Attraktivität der Innenstadt nicht gerade steigert. Ähnlich wird die jetzt anstehende Erweiterung des Thüringenparks die Aufgabe von Innenstadtgeschäften forcieren.

Aufzählung von zahlreichen Läden mit Leerstand oder auslaufenden Mietverträgen. Zusammen mit anderen Rahmenbedingungen (keine kostenfreien Parkplätze, Online-Handel, Corona-Pandemie und die demographische Entwicklung) wird sich die jetzt schon dramatische Situation vieler Einzelhandelsgeschäfte weiter verschlechtern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GIS 727 wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, mit der nachgewiesen wurde, dass von der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt und der Umlandgemeinden ausgehen.

Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt die mögliche Vorschädigung einiger Zentren, indem sie keine fixe Umsatzumverteilungsgröße als verträglich ansieht, sondern je nach städtebaulicher Ausgangslage für bestimmte Sortimente und Zentren eine niedrigere Schwelle zur Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen ansetzt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere den Sortimenten mit hohem Online-Anteil (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren und Elektroartikel) Rechnung getragen.

Ergänzend ist anzuführen, dass insbesondere im Hauptzentrum „Altstadt“ eine nennenswerte Investitionsbereitschaft besteht (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße „Anger 7“, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE, Sostrene Grene usw.). Darüber hinaus erfolgt perspektivisch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Löbertor/Neuwerkstraße (u. a. mit REWE-Supermarkt, Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“). Das in der Stellungnahme benannte Forum 1 wird absehbar neu aufgestellt (konkrete Mieter stehen bereits fest), sodass die Leerstände beseitigt werden. Hinsichtlich der Nachnutzung des Sport 2000 ist festzuhalten, dass die Angebotsdiversität deutlich gesteigert wurde, da der Anbieter Woolworth vorher nicht in Erfurt vertreten war. Ergänzend ist die Umfirmierung von Karstadt Sports zu Sport Scheck anzumerken, sodass eindeutig ein umfassendes Angebot im Segment Sport besteht. Das Sortiment Sport hat im Zuge von Covid-19 nochmals signifikant an Bedeutung gewonnen (insb. Fahrräder), sodass eine höhere Nachfragebasis gegeben ist.

Die weiteren benannten teilweise kleinteiligen Leerstände stehen demnach diesen umfassenden vorgenannten (Einzelhandels-)Entwicklungen gegenüber. Ergänzend werden in der Stellungnahme auch Ladeneinheiten benannt, welche teilweise noch über Mietverträge von mehreren Jahren verfügen. Eine gewisse Nutzungsdurchmischung und Nachbesetzung und Weiterentwicklung ist eine seit vielen Jahren übliche Dynamik im Einzelhandel (s. geplante/im Bau befindliche Entwicklungen sowie Umstrukturierungen).

Hystreet hat die Frequenzen für die Schloßerstraße in Erfurt ermittelt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass sich die Frequenzen seit Beendigung des Lockdowns auf einem sehr guten (Vor-Corona)-Niveau bewegen. Ergänzend konnten die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gesteigert werden (Ende Juli – Oktober).

Die Angebotsvielfalt in der Altstadt ist sehr hoch und durch Tagestouristen werden nennenswerte Frequenzen generiert und Kaufkraftimpulse gegeben, welche im Bereich des Thüringenparks nicht bestehen bzw. auch nicht in dem Maß bestehen werden. Weiterhin ist trotz der bundesweiten Schließung vieler Galeria Kaufhof und Karstadt-Warenhäuser in Erfurt ein Verbleib des Kaufhauses vorgesehen. Dies spricht für die Umsatzstärke und Attraktivität und somit auch Robustheit des Hauptzentrums Altstadt, wodurch keine erkennbaren wesentlichen Vorschädigungen ersichtlich sind.

Punkt 2:

Das Nebeneinander mehrerer Bebauungspläne, mit denen der Bebauungsplan GIK 017 überplant wird, ist unübersichtlich und macht das Verfahren intransparent. Es wäre geboten gewesen, ein Änderungsverfahren für die Gesamtfläche zu machen. Der Bebauungsplan GIS 727 ist in einen Vorhaben- und Erschließungsplan umgestellt worden, um die rechtlichen Anforderungen zu Festsetzungen von Verkaufsflächen zu umgehen. Aktuell scheint dieser Plan aus taktischen Gründen zu ruhen, um im ersten Schritt nur die Änderung des „unspektakulären“ FNP durchzusetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Bebauungsplanverfahren sind nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung zum FNP-Änderungsverfahren. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne zur Änderung des Ursprungsplans GIK 017 nicht aus taktischen Gründen erfolgte, sondern aus Gründen der Praktikabilität, weil mit den unterschiedlichen Verfahren unterschiedliche Planungsziele verfolgt werden. Die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens GIS 727 in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren erfolgte, um die Planungsziele rechtssicher festsetzen zu können; dabei handelt es sich nicht um eine (unzulässige) Umgehung rechtlicher Vorgaben. Dass die Beteiligung im FNP-Änderungsverfahren nicht zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, lag darin begründet, dass der FNP-Entwurf bereits vor dem B-Plan-Entwurf vorlag. Taktische Überlegungen spielten hierbei keine Rolle. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor; aus der Stellungnahme lässt sich auch nicht ableiten, worin ein möglicher Verfahrensfehler liegen sollte.

Punkt 3:

Die FNP-Änderung steht in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsplan für den Thüringenpark. Dieser sieht gegenüber dem bisherigen B-Plan im Segment Textilien eine Steigerung von bisher 5.000 m² auf 13.000 m² Verkaufsfläche vor (gemäß Begründung zum Bebauungsplan sogar 13.670 m² und damit Erweiterung um 8.670 m²). Die Angabe in der Begründung (Vergrößerung um 4.979 m²) ist nicht nachvollziehbar.

Nach dem bisherigen Bebauungsplan setzt sich die Verkaufsfläche für Textilien aus einem Fachmarkt und mehreren kleineren Shops zusammen. Im neuen B-Plan ist nur von einer Gesamtverkaufsfläche die Rede. Damit sind Konstellationen möglich, die stärkere Einflüsse auf den Textilhandel in der Innenstadt haben werden als die bisherige Konstellation.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Ausführungen hinsichtlich der Verkaufsfläche sind unzutreffend.

Zunächst ist festzuhalten, dass im Bebauungsplan GIK 017 bereits 5.500 m² VKF für Textilien explizit benannt sind. Hinzu kommen die relativ unspezifischen „Fachmärkte wie Heimtextilien, Bücher und Zoobedarf“. Hierbei werden drei Kernsortimente als Beispiele genannt, aber auch weitere Fachmärkte wären somit realisierungsfähig (unspezifisch). Gleiches gilt für die Festsetzung „Hartwaren und Freizeitartikel“, bspw. Freizeitbekleidung (s. Ausführungen zum Sportmarkt). Ergänzend umfasst auch ein „Sport-Fachmarkt incl. Zweiräder“ das Sortiment Bekleidung, dieser Sortimentsanteil verschimmt immer mehr, da Bekleidung, welche vor 10-20 Jahren als solche klassifiziert wurde heutzutage als Freizeitbekleidung gilt. Als Sportartikel wurden seitens Stadt+Handel in einer engen Abgrenzung die Einzelsortimente Sportgeräte, Sportbekleidung (Funktions-/Laufbekleidung, Trikots etc.) und Sportschuhe (Wander-, Jogging-, Fußballschuhe etc.) erfasst. Der faktische Bestand im Sortiment Bekleidung umfasst demnach 8.691 m² VKF (wie im Gutachten beschrieben).

Entsprechend der Empfehlung der Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Bebauungsplanentwurf GIS 727 die zulässige Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung auf 13.000 m² reduziert. Die Verkaufsflächen-Erweiterung beträgt somit im Vergleich zum Bestand max. 4.309 m² VKF. Ein Mehrumsatz bezogen auf eine Mehrfläche von 8.670 m² VKF entspricht somit nicht der wirtschaftlichen Realität.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans GIS 727 werden die Verkaufsflächen auf ein Maß begrenzt, mit dem gesichert ist, dass die Erweiterung des Thüringenparks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich nach sich zieht.

Punkt 4:

Zur Verdeutlichung der Größenordnungen: Das „Halle Leipzig The Style Outlets“ verfügt über eine Verkaufsfläche von kaum mehr als 13.000 m². Mit den geplanten Festsetzungen wäre also auch ein Outlet-Center für Bekleidung möglich. Dass dies aktuell nicht geplant ist, ist kein Argument, da ein Bebauungsplan über das jetzt geplante Vorhaben hinaus Geltung hat.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Das „Halle Leipzig The Style Outlets“ verfügt über eine Verkaufsfläche i. H. v. rd. 16.000 m².

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist nach der Rechtsprechung eine realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung zugrunde zu legen (vgl. OVG NRW – Urteil vom 28.09.2016 – 7 D 96/14.NE). Diese Anforderungen werden mit der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung erfüllt.

Ein Outlet-Center weist deutlich differente Anforderungen und Einzugsgebiete auf, sodass eine Realisierung auch aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte und der in diesem Zusammenhang räumlichen Nähe zum „Halle Leipzig The Style Outlets“ eine Etablierung eines Outlet-Centers in dieser Größenordnung wirtschaftlich nicht realitätsnah ist. Dies gilt insbesondere, da das „Halle Leipzig The Style Outlets“ im Umfeld ein deutlich höheres Einwohnerpotenzial aufweist (Leipzig, Halle sowie deren „Speckgürtel“) und zusätzlich unmittelbar an der Autobahn verortet ist und ein deutlich weitreichenderes Einzugsgebiet erreicht.

Ergänzend ist der Thüringen-Park nahezu voll vermietet, eine Umstrukturierung in Richtung eines Outlet-Centers ist daher auch aus Betreibersicht unrealistisch.

Punkt 5:

Beim Thüringenpark handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort. Damit liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot in Ziffer 2.6.4 des Landesentwicklungsplans vor. Es fehlt eine Begründung, warum das Integrationsgebot als Grundsatz der Raumordnung in der Abwägung überwunden werden kann.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Dem Integrationsgebot wird durch die Planung zwar nicht entsprochen, Grundsätze der Raumordnung können jedoch im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren überwunden werden.

Im vorliegenden Fall gelingt dies aus folgenden Gründen:

- Beim Thüringenpark handelt es sich (auch gemäß EHK der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringenpark fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf).
- Die Umstrukturierung des Thüringenparks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
- Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
- Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
- Das gesamtheitlich geplante Einkaufszentrum fungiert insbesondere unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Raum sowie der in den letzten 25 Jahren gewachsenen Struktur als planerisches Gesamtkonzept.
- Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen-dimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus.

Die Begründung zum Bebauungsplan GIS 727 enthält bereits eine entsprechende Abwägung zum Integrationsgebot; diese wird in die Begründung zur FNP-Änderung übernommen.

Punkt 6:

Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) sollen zentrenrelevante Kernsortimente nur in den Innenstädten angeboten werden. Die Erweiterung eines nicht integrierten Einzelhandelsstandortes für zentrenrelevante Sortimente ist demnach unzulässig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen als Träger der Regionalplanung in Auftrag gegeben und dient als vertiefte Bewertungsgrundlage für Entscheidungen hinsichtlich bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungen. Es

Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Zwischenabwägung - öffentlich stellt dabei jedoch keine zwingende regionalplanerische Vorgabe im Sinne eines Ziels der Raumordnung dar.

Da die Erweiterung des Einkaufszentrums Thüringenparks hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche die Aufgreifschwelle des REHK überschreitet, wurde ein Moderationsverfahren gemäß REHK Mittelthüringen eingeleitet, mit Schreiben vom 14.03.2021 jedoch eingestellt. Unabhängig vom Moderationsverfahren wurden die vom REHK berührten Belange in die Abwägung der FNP-Änderung eingestellt.

Punkt 7:

Zum Einzugsbereich des Thüringenparks gehört auch Gotha. Bei einer Erweiterung verringern sich die Chancen für Gotha, einen Nachfolger für den geschlossenen Textilmarkt Adler anzusiedeln.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Für die Sortimente Bekleidung und Elektroartikel wurde im Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung im Bebauungsplanentwurf GIS 727 die zulässige Verkaufsfläche gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert. Dadurch betragen die prognostizierten Umsatzverlagerungen für das Innenstadtzentrum Gotha in diesen Sortimenten nur noch max. 5 % bzw. 2 %. Bereits vor der Reduktion waren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Realisierung des Altstadtforums zeigt, dass in Gotha – ungeachtet der seit Jahren geführten Gespräche hinsichtlich einer Erweiterung des Thüringenparks – eine gewisse Investitionsbereitschaft und fortan eine gesteigerte Attraktivität des Einzelhandelsstandortes besteht. Eine signifikante Einschränkung der Entwicklungsoptionen für Gotha wird in diesen Sortimenten (insb. im Zuge der empfohlenen VKF-Reduktion) demnach nicht gesehen. Die Schließung des ADLER-Marktes ist auf betriebliche und standortspezifische Gründe zurückzuführen (u. a. zwei Etagen, keine Kopplungen, Insolvenz ADLER, Ansiedlung Altstadtforum in Gotha). Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung im Erdgeschoss ist darüber hinaus weiterhin plausibel.

Punkt 8:

Die Erweiterung des Thüringenparks ist mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt nicht vereinbar. Dieses sieht als Ziel den Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) vor. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt konzentriert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Das Einzelhandelskonzept wurde nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 0704/19 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept geht demnach für den Thüringenpark von den bestehenden 23.500 m² VKF und einer angestrebten Erweiterung von 4.500 m² VKF aus (vgl. dort S. 117). Demnach ist eine Einordnung in das Einzelhandelskonzept obsolet, da die angestrebte Erweiterung bereits in der informellen Planung (beschlossenes Einzelhandelskonzept) berücksichtigt wurde.

Punkt 9:

Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Thüringenpark um knapp 20 % trägt nicht zum Erhalt und zur Stärkung der Innenstadt bei, sondern bewirkt deren Schwächung. Dies gilt erst recht für das Textilsegment, das um ca. 136 % erhöht wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GIS 727 wurde eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet, die nachweist, dass mit der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche verbunden sind.

Im Übrigen ist im Bereich Textil die Angabe in der Stellungnahme nicht nachvollziehbar. Die Verkaufsfläche wird im Vergleich zur Bestandssituation um max. 4.309 m² erhöht, dies entspricht rd. 50 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Verkaufsflächenpool festgesetzt werden soll. Demnach sind bei einer vollen Ausnutzung einer sortimentspezifischen Obergrenze im Umkehrschluss deutlich geringere Verkaufsflächen in den weiteren Sortimenten gegeben, sodass sich die Umsatzumverteilungen in diesen Sortimenten reduzieren. Somit fallen die Umsatzumverteilungen in Summe deutlich geringer aus.

Punkt 10:

Das Verträglichkeitsgutachten wurde vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben, sodass dessen Neutralität anzuzweifeln ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Stellungnahme beschränkt sich in diesem Punkt auf eine reine Behauptung. Das Verträglichkeitsgutachten wurde von einem fachlich anerkannten, sachverständigen Büro erarbeitet. In vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren sind Gutachten regelmäßig durch den Vorhabenträger zu beauftragen; dies ändert nichts an der Neutralität der Gutachterbüros.

Punkt 11:

Es spielt keine Rolle, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Maßstab ist vielmehr, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt erhalten und gestärkt werden sollen. Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Position des Thüringenparks in der Erfurter Einzelhandelslandschaft verstärkt. Ausgehend von dem Umstand, dass sich die zur Verfügung stehende Kaufkraft nicht plötzlich erhöht, führt dies zwangsläufig zu Umsatzeinbußen insbesondere im Bereich der Erfurter Altstadt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Es ist richtig, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) als Ziel die Stärkung der Altstadt benennt. Dabei greift jedoch Grundsatz 8.1 des EHK, wonach vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des EHK erfolgt sind – hier die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² VKF – nicht durch das EHK berührt sind.

Die Frage, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen, ist relevant für die Beurteilung, ob der Grundsatz 8.3 des EHK und das raumordnerische Beeinträchtungsverbot (Grundsatz G 2.6.3 des LEP) berührt sind.

In der Verträglichkeitsuntersuchung werden die Auswirkungen der Planung gemäß den normativen Vorgaben ermittelt. Dabei wird nicht auf eine pauschale und häufig zitierte Umsatzumverteilungsgröße von 10 % abgestellt, sondern ein deutlich niedrigerer Wert von rd. 7 % gewählt, um eben dem Erhalt und den Entwicklungsmöglichkeiten der Erfurter Altstadt gerecht zu werden.

Die Ausführungen in der Stellungnahme verkennen die umfassenden Entwicklungen in der Erfurter Altstadt (Anger 7, Forum 1, Löbertor usw.). Durch die Planung werden laufende und perspektivische Entwicklungschancen der Erfurter Altstadt nicht konterkariert. Die Verbrauchsausgaben im Handel haben sich pro Kopf von 2019 zu 2021 in Summe um rd. 6 % erhöht. Ergänzend war in den letzten Jahren in Erfurt insgesamt ein leichter Einwohnerzuwachs festzustellen. Demnach erhöht sich der Bedarf, bzw. die steigenden Anteile des Onlinehandels können zumindest teilweise kompensiert

werden. Beim Thüringenpark handelt es sich um eine bestehende, seit vielen Jahren etablierte Einkaufsdestination, welche insbesondere die Großwohnsiedlungen sowie das zum mittelzentralen Funktionsbereich zugehörige Umland versorgt und demnach die Zentralität der Stadt Erfurt erhöht. Die Koexistenz der Altstadt war und ist offensichtlich auch neben dem Thüringenpark und dem T.E.C. möglich. Dies wird nicht nur durch den bestehenden attraktiven Einzelhandelsbesatz, sondern auch die vorgenannten neuen Entwicklungen nochmals unterstrichen. Eine nachhaltige Neu- und Umorientierung des Großteils der Kunden ist angesichts der seit Jahren bestehenden Wettbewerbssituation des Thüringen- Parks insbesondere auch unter Berücksichtigung der empfohlenen VKF-Größenordnungen je Sortiment unrealistisch.

Punkt 12:

Das Verträglichkeitsgutachten ist untauglich, weil es in Anbetracht der Offenheit der Festsetzungen zu Sortimenten und Sortimentsgrößen nicht ansatzweise alle denkbaren Szenarien untersuchen kann. Es ist ein Unterschied, ob sich beispielsweise die Verkaufsfläche für Textilien auf einige größere Fachmärkte im Niedrigpreis-Segment oder zahlreiche kleine Fachmärkte mit spezialisierten hochwertigen Produkten verteilen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Dass unterschiedliche Betriebstypen eine unterschiedliche Flächenproduktivität aufweisen, wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt, indem für die Betriebe am Standort Thüringenpark die leistungsstärkste Ausprägung unterstellt wurde. So wurde für den Thüringenpark als einzigem Standort im kompletten Untersuchungsraum eine Umsatzsteigerung pro m² VKF unterstellt. Der Verträglichkeitsuntersuchung liegt demnach über ein realitätsnahes Szenario hinaus ein Worst-Case-Ansatz zugrunde. In der Realität dürften die Umsatzumverteilungen deutlich geringer ausfallen.

Punkt 13:

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) wurden die Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung um 4.500 m² nicht untersucht. Das EHK bezieht sich auf den Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019, der eine bloße Absichtserklärung darstellt und rechtlich völlig unverbindlich ist.

Die Erweiterung des Thüringenparks kann sich nicht auf Ziffer 8.1 des EHK berufen. Das EHK stammt aus dem Jahr 2017, der Beschluss über die Verkaufsflächenerweiterung für den Thüringenpark aus dem Jahr 2019. Es handelt es sich nicht um einen Fall des Bestandsschutzes. Gemäß Ziffer 8.3 des EHK sind nur Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Sonderstandorte zulässig, aber keine Erweiterung der Verkaufsflächen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Ausführungen sind nicht zutreffend. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept lag im Jahr 2017 nur im Entwurf vor und wurde durch den Stadtrat erstmals am 10.04.2019 beschlossen. Die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wurde vom Stadtrat mit Beschluss DS 0704/19 am 10.04.2019 – vor Billigung des EHK – beschlossen. Es handelt sich bei diesem Beschluss um eine vorhabenkonkrete Entscheidung im Sinne des EHK, die durch Grundsatz 8.1 des EHK ausdrücklich erfasst ist. In Vorbereitung der vorgenannten Stadtratsbeschlüsse wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet, das ergab, dass bei einer Erweiterung dieser Größenordnung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

Grundsatz 8.3 des EHK ist insofern relevant, als mit der jetzt vorliegenden Planung im Vergleich zum Untersuchungsgegenstand, der dem damaligen Beschluss zugrunde lag, Verschiebungen

zwischen einzelnen Sortimenten stattgefunden haben. Die Gesamtgröße der geplanten Erweiterung (maximal 4.500 m² VKF) hat sich dabei nicht verändert. Daher war gemäß Grundsatz 8.3 des EHK zu untersuchen, ob sich durch diese Sortimentsverschiebungen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergeben.

Punkt 14:

Die Ausführungen in der Begründung zur FNP-Änderung, wonach auf der Erweiterungsfläche nur Stellplätze, Lieferbereiche sowie eine Tankstelle geplant sind, vernebeln die Auswirkungen der Planung. Die FNP-Änderung ist Voraussetzung für die Erweiterung der Verkaufsflächen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Im weiteren Verfahren wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren auf ein Vollverfahren nach § 2 BauGB umgestellt. Das Verfahren wird also vorsorglich nicht mehr als vereinfachtes Verfahren betrieben. Im Übrigen wird in der Begründung zur FNP-Änderung jedoch bereits zutreffend dargestellt, dass mit der beabsichtigten Erweiterung des Einkaufszentrums auch eine Vergrößerung der Verkaufsflächen verbunden ist. Die Auswirkungen der Planung werden zutreffend und transparent dargestellt.

Punkt 15:

Die Argumente, die im Stadtrat in der Sitzung am 10.04.2019 für eine Erweiterung des Thüringenparks vorgebracht wurden, erscheinen wenig stichhaltig bzw. gehen von falschen Tatsachen aus. So wurde von einer Fraktion die Ausweitung des Kauflandes mit Nahversorgungscharakter begrüßt. Die Erweiterung erfolgt jedoch in einem ganz anderen Bereich. Da der neue Bebauungsplan nicht mehr einzelne Märkte bzw. Geschäfte festsetzt, sondern nur noch Verkaufsflächen, könnte das bisherige SB-Warenhaus auch komplett wegfallen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die von einzelnen Mitgliedern des Stadtrats vorgebrachten Diskussionsbeiträge sind nicht Bestandteil der Abwägungsentscheidung. Diese erfolgt vielmehr auf Grundlage der Ausführungen in der Begründung und in der Auswertung der Beteiligungsverfahren, die Gegenstand der Beschlussvorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss sind. In der Begründung zum Bebauungsplan wird korrekt dargestellt, welche Verkaufsflächen in welchen Sortimenten ermöglicht werden.

Die Vorhabenplanung sieht vor, das SB-Warenhaus „Kaufland“, das sich bisher innerhalb des Einkaufszentrums über zwei Ebenen erstreckt, im Erdgeschoss zu konzentrieren. Dies soll durch die vorliegende Planung ermöglicht werden. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das SB-Warenhaus langfristig am Standort verbleiben kann und es weiterhin die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Stadtteile übernehmen kann, weil sich durch die Konzentration auf eine Ebene die Wirtschaftlichkeit für den Betreiber verbessert. Richtig ist, dass der langfristige Erhalt des SB-Warenhauses durch den Bebauungsplan nicht erzwungen werden kann und die Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums auch auf andere Läden verteilt werden könnten. Die Entscheidung, ob ein Betrieb aufgegeben wird, liegt letztlich immer beim Betreiber. Durch den Bebauungsplan können lediglich möglichst günstige Rahmenbedingungen für die städtebaulich gewünschte Nutzung geschaffen werden. Dies ist mit den vorgesehenen Festsetzungen der Fall.

Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme auf eine Diskussion im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und nicht auf die Inhalte des FNP-Änderungsverfahrens.

Punkt 16:

Kein wirkliches Argument ist auch der Vergleich mit der ursprünglich „geforderten“ Erweiterung der Verkaufsfläche um 7.500 m². Hätte der Vorhabenträger 10.000 m² verlangt, wären am Ende eventuell auch 6.000 oder 6.500 m² zusätzlich ein "guter" Kompromiss gewesen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Richtig ist, dass im Vorfeld der Planverfahren zur Änderung des FNP und Aufstellung des Bebauungsplans GIS 727 unterschiedliche Varianten zur Erweiterung des Thüringenparks diskutiert und auf ihre Verträglichkeit untersucht wurden. Die Erweiterung um maximal 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist auch Ergebnis der gutachterlichen Einschätzung, dass mit dieser Größenordnung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden können.

Punkt 17:

Ein wesentlicher Grund für die beabsichtigte Erweiterung des Thüringenpark sind die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen im Bahnhofsbereich, wo im Interesse der Stadt eine städtebauliche Entwicklung stattfinden soll. Voraussetzung ist ein Verkauf dieser Flächen durch den Vorhabenträger an die LEG. Der Vorhabenträger macht die Umsetzung des Kaufvertrags davon abhängig, dass die Stadt Erfurt Baurecht für die Erweiterung des Thüringenparks schafft. Eine solche Motivation für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist unzulässig. Aus der Diskussion im Stadtrat und insbesondere dem Beschluss vom 10.04.2019 ergibt sich, dass bereits vor bzw. mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine abschließende Festlegung getroffen worden ist, sodass eine ordnungsgemäße Ermessensausübung nicht mehr stattfinden kann. Eine solche Vorwegbindung ist unzulässig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist zur langfristigen Standortsicherung des Thüringenparks erforderlich. Beim Thüringenpark handelt es sich (auch gemäß EHK der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher erhalten werden soll. Hierfür sollen eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und Möglichkeiten zur Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen ermöglicht werden.

Die Planungen im Bahnhofsbereich sind hiervon unabhängig und nicht Gegenstand des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens. Eine vertragliche Vereinbarung oder anderweitige Vorabbindung, die den Stadtrat in seiner Abwägungsentscheidung einschränken würde, existiert nicht.

Stellungnahme vom 12.10.2021

Die Stellungnahme vom 12.10.2021 bezieht sich auf das Bebauungsplanverfahren GIS 727 und wird in diesem Verfahren vollständig ausgewertet. Nachfolgend werden nur die Punkte wiedergegeben, die auch für das FNP-Änderungsverfahren abwägungsrelevant sind.

Punkt 1:

Die Annahmen in der Verträglichkeitsuntersuchung zur Erfurter Innenstadt sind deutlich zu positiv. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt stammt aus dem Jahr 2017 und ist durch die rasante Entwicklung (u.a. Online-Handel, Corona) nicht mehr aktuell. Insoweit ist eine aktuelle Bestandsaufnahme notwendig, um eine aussagekräftige Datengrundlage zu haben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Stadt+Handel hat die Bestandsdaten im Dezember 2019 erfasst, um eine höchstmögliche Aktualität der Daten zum Zeitpunkt der Bearbeitung vorzuhalten.

Aktuell sind noch nicht alle Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie auch Maßnahmen durch eine Bestandserfassung messbar (bspw. mögliche Schließungen/Nachnutzungen usw.). In diesem Zusammenhang würde eine neue Bestandserhebung keine wesentlichen neuen Erkenntnisse mit sich bringen. Zumal durch Hilfezahlungen sowie Neuentwicklungen in der Altstadt auch weiterhin eine Investitionsbereitschaft besteht und Entwicklungen vollzogen wurden sowie geplant sind (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße „Anger 7“, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE, Sostrene Grene usw.). Darüber hinaus erfolgt perspektivisch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Löbertor/Neuerwerkstraße (u. a. mit REWE-Supermarkt, Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“). Das Forum 1 wird absehbar neu aufgestellt (konkrete Mieter stehen bereits fest), sodass die Leerstände beseitigt werden. Hinsichtlich der Nachnutzung des Sport 2000 ist festzuhalten, dass die Angebotsdiversität deutlich gesteigert wurde, da der Anbieter Woolworth vorher nicht in Erfurt vertreten war. Ergänzend ist die Umfirmierung von Karstadt Sports zu Sport Scheck anzumerken, sodass eindeutig ein umfassendes Angebot im Segment Sport besteht. Das Sortiment Sport hat im Zuge von Covid-19 nochmals signifikant an Bedeutung gewonnen (insb. Fahrräder), sodass eine höhere Nachfragebasis gegeben ist.

Eine gutachterliche Neuerhebung infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist nicht erforderlich, da daraus resultierende marktseitige Bewegungen und Veränderungen für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche wie auch für den Thüringenpark gleichermaßen relevant sind. In der Zusammenschau ergibt sich im Vergleich zur vorliegenden Auswirkungsanalyse kein anderes Ergebnis. Die gutachterliche Bewertung hat demnach auch unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Daten weiterhin Bestand.

Eine Bestandserfassung stellt im Übrigen ungeachtet der Covid-19-Pandemie lediglich eine Momentaufnahme dar, aus diesem Grund beschäftigt sich die Verträglichkeitsuntersuchung mit entsprechenden Veränderungen und Entwicklungen im Stadtgebiet.

Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Folge der Corona-Pandemie betreffen dabei vor allem auch eine Verlagerung zum Online-Handel. Den verstärkten Wettbewerbsdruck durch Online-Handel berücksichtigt die Auswirkungsanalyse bereits, indem sie für besonders betroffene Sortimente niedrigere Umverteilungsschwellen als die übliche „Faustformel“ einer 10 %-Schwelle ansetzt (hier: 7 %). Nach gutachterlicher Einschätzung können negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (teilweise unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion) ausgeschlossen werden. Der Online-Handel ist für den Thüringenpark und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant, wurde jedoch in der Verträglichkeitsuntersuchung bei der Umsatzprognose für den Thüringenpark nicht leistungsmindernd eingestellt, für alle weiteren Bestandsstrukturen im Einzugsbereich hingegen schon. In diesem Zusammenhang stellt die Methodik eindeutig ein Worst-Case-Szenario dar (insbesondere auch angesichts der 7 %-Umverteilungsschwelle in den onlineaffinen Sortimenten), da für den Thüringenpark durchschnittlich die höchste Leistungsfähigkeit aller Betriebe im Einzugsgebiet unterstellt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Thüringen-Parks ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau herrscht.

Punkt 2:

Die Erweiterung des Thüringenparks und insbesondere die erhebliche Steigerung der zulässigen Verkaufsflächen in einzelnen Sortimenten wie Bekleidung/Textilien schwächen die Innenstadt. Die Beurteilungen in der Verträglichkeitsuntersuchung sind teilweise falsch bzw. können die Möglichkeiten, die die sehr offenen Festsetzungen des Bebauungsplans bieten, in ihrer Gesamtheit nicht abbilden bzw. untersuchen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung leidet darunter, dass sie ausschließlich auf die Umsatzverteilungsquote von 10% abstellt, obwohl diese nach der Rechtsprechung nicht mehr als einen Anhalt darstellt und das Kriterium im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden muss (*Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 28. September 2016- 7 O 89114.NE-, juris*). Dementsprechend sind auch Vorschädigungen durch andere Genehmigungen/Bebauungspläne zu berücksichtigen (*BVerwG, Beschluss vom 12. Januar 2017- 4 B 43116-, juris*). Dazu gehört hier beispielsweise die Ansiedlung eines großen Sportfachmarktes im T.E.C. Dazu gehören bei einer Gesamtbetrachtung auch die Auswirkungen des Online-Handels und aktuell der Coronapandemie. Entsprechende Erwägungen fehlen in der Begründung völlig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist nicht zutreffend, dass die Verträglichkeitsuntersuchung ausschließlich auf eine Umsatzverteilungsquote von 10 % abstellt. Vielmehr wird in der Verträglichkeitsuntersuchung je nach städtebaulicher Ausgangslage für bestimmte Sortimente und Zentren eine niedrigere Schwelle zur Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen angesetzt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere den Sortimenten mit hohem Online-Anteil (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren und Elektroartikel) Rechnung getragen. Die Verträglichkeitsuntersuchung enthält hierzu Ausführungen, in der Bebauungsplan-Begründung ist es ausreichend, auf die Ergebnisse dieser Untersuchung zu verweisen.

Stadt+Handel hat zudem die Bestandumsätze der Wettbewerber im Segment Bekleidung sehr konservativ bewertet (60.700 m² VKF und 175,6 Mio. Euro) und einen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept Erfurt (63.700 m² VKF und 221,6 Mio. Euro) deutlich geringeren Umsatz unterstellt (Differenz von rd. 50 Mio. Euro), sodass sich rechnerisch höhere Umsatzverteilungen ergeben als tatsächlich zu erwarten (Worst Case). In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der intensive Einfluss des Onlinehandels, sondern gleichzeitig auch eine entsprechende Vorsicht (Sensibilität gegenüber den Bestandsstrukturen) zur langfristigen Sicherung gewahrt.

Zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie konnten aufgrund des Zeitpunkts der Verträglichkeitsuntersuchung darin noch keine Aussagen getroffen werden. Es ist in diesem Zusammenhang jedoch festzustellen, dass sich die Frequenzen in der Erfurter Innenstadt seit Beendigung des Lockdowns wieder auf einem sehr guten (Vor-Corona-)Niveau bewegen. Ergänzend konnten die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gesteigert werden (Ende Juli-Oktober).

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde	
mit Schreiben vom:	12.08.2021	

Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Abfallbehörde:

Keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde:

Punkt 1:

Keine Einwände. Bei Nutzungsänderungen, die hinsichtlich Versiegelung und Niederschlagswasserableitung wirksam werden (z. B. angesprochene Umgestaltung im Bereich der Parkplätze), ist die untere Wasserbehörde in die weitergehenden Planungen einzubeziehen. Der betreffende Bereich ist gemäß der Starkregen-Gefahrenkartierung der Stadt zumindest anteilig von potentiellen Fließwegen betroffen. Zudem grenzen an diesen Bereich Flächen an, die hier deutlich stärker betroffen sind.

Abwägung:

Im Flächennutzungsplan werden keine Darstellungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug entgegenstehen.

Begründung:

Die Untere Wasserbehörde wurde auch auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Die Hinweise der Wasserbehörde wurden an den Bauherren weitergeleitet und finden auf der Ebene der Vorhabenrealisierung Beachtung.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	60 Bauamt	
mit Schreiben vom:	22.07.2021	

Keine Bedenken.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	12.08.2021	

Keine Hinweise oder Forderungen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	50 Amt für Soziales	
mit Schreiben vom:	29.07.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom:	05.08.2021	

Punkt 1:

Der Löschwassergrundschutz ist zu gewährleisten (Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden). Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) müssen vorhanden sein bzw. eingerichtet werden. Entsprechend § 5 ThürBO sind die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

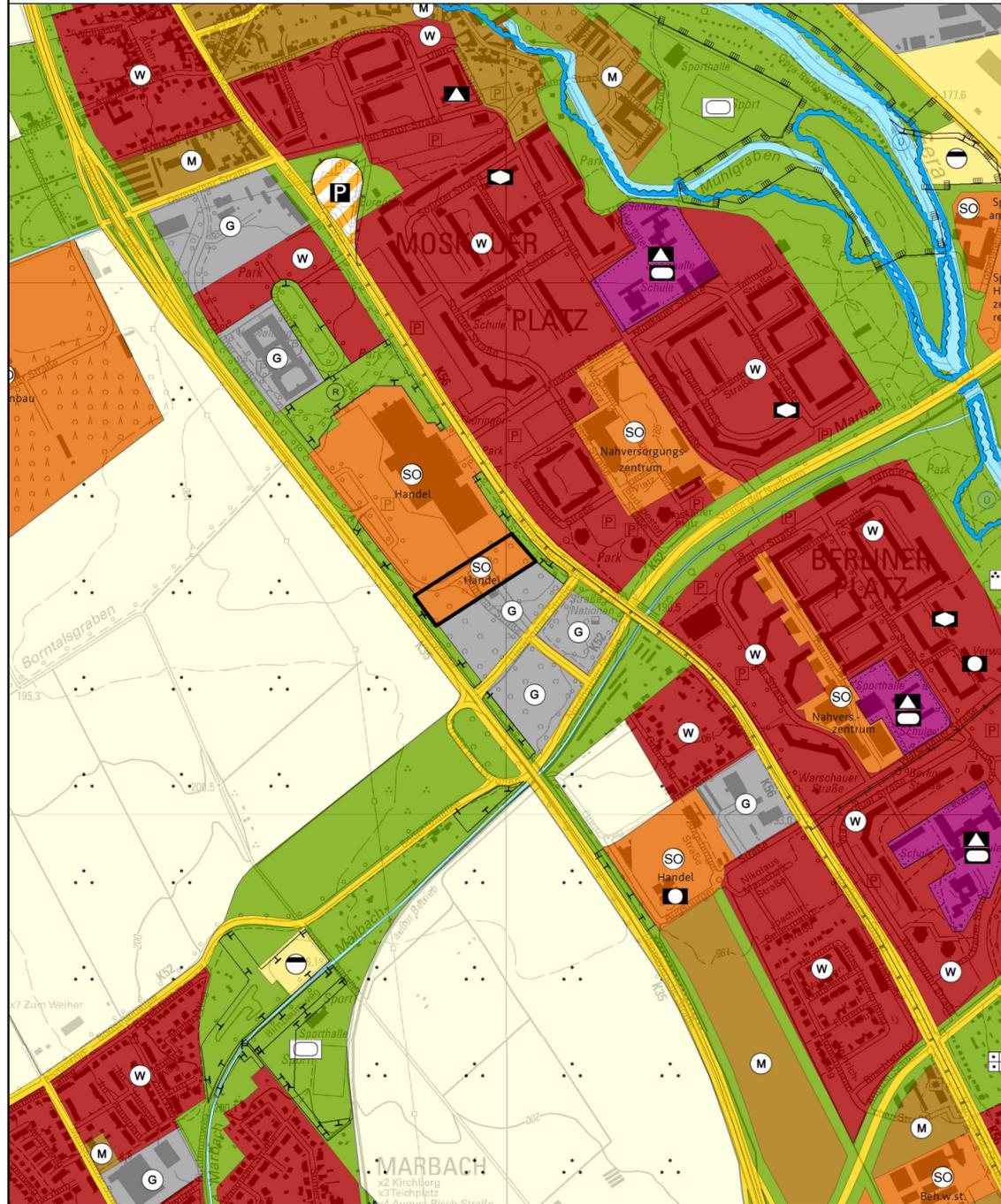
Abwägung:

Im Flächennutzungsplan werden keine Darstellungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Wie in der Stellungnahme bereits aufgeführt, sind die brandschutztechnischen Maßnahmen auf der Ebene der Vorhabenzulassung festzulegen. Im Flächennutzungsplan besteht kein Regelungserfordernis.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

SO Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
Handel

Bereich der Änderung

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP Änderung Nr. 33 wirksam mit Veröffentlichung vom 20.04.2022 im Amtsblatt Nr.07/2022. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenerklärung zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter www.erfurt.de/ef115906 eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1124/19 vom 25.09.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 vom 18.10.2019) zum Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" wurde auch die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung Nr. 44 wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte im vereinfachten Verfahrensweg nach § 13 BauGB erfolgen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 05.05.2021 mit Beschluss Nr. 0038/21 den Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 02.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Die FNP-Änderung soll nun im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden, wobei jedoch auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die vorangegangene Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 44. FNP-Änderung bereits hinreichend bekannt sind.

Eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorangegangene Beteiligung zum Entwurf der 44. FNP-Änderung gegeben war.

Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den 2. Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der 2. Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom vorgelegt.

Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom (AZ:) erteilt.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wirksam

Erfurt, den

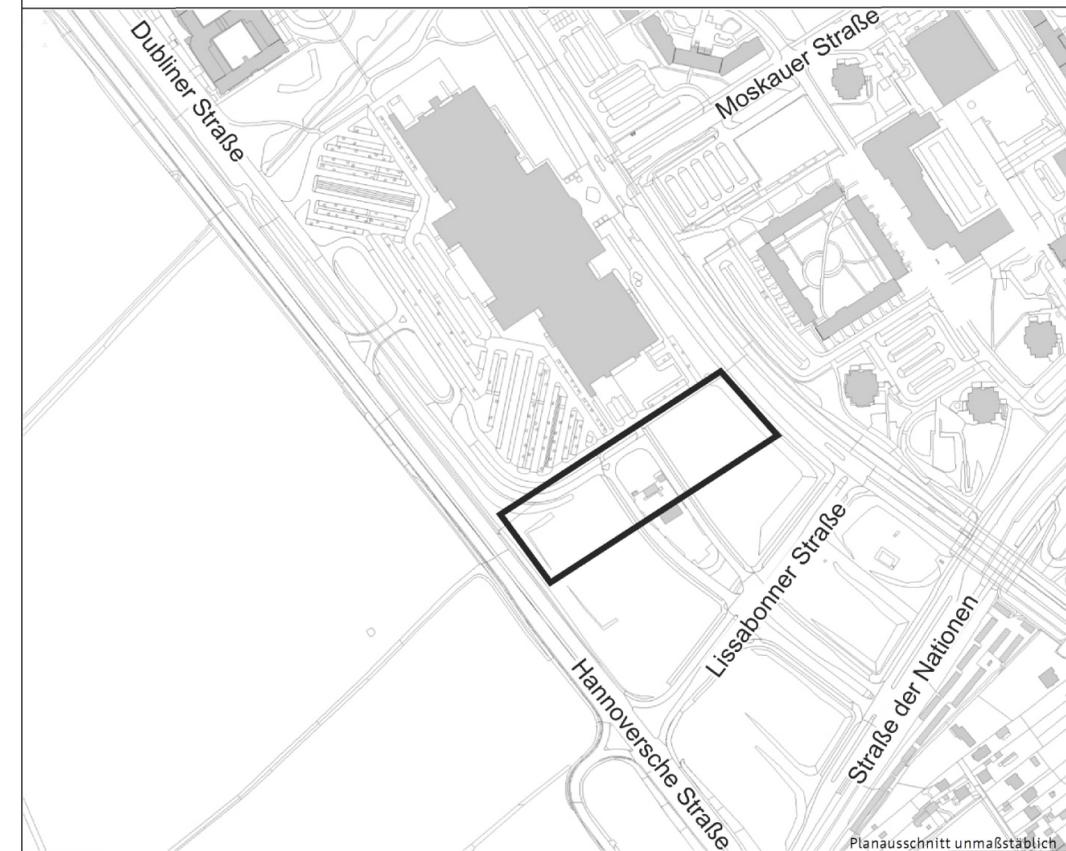
Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan - Änderung Nr.44

Bereich Gisperleben

"Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße"

2. Entwurf



Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gispersleben

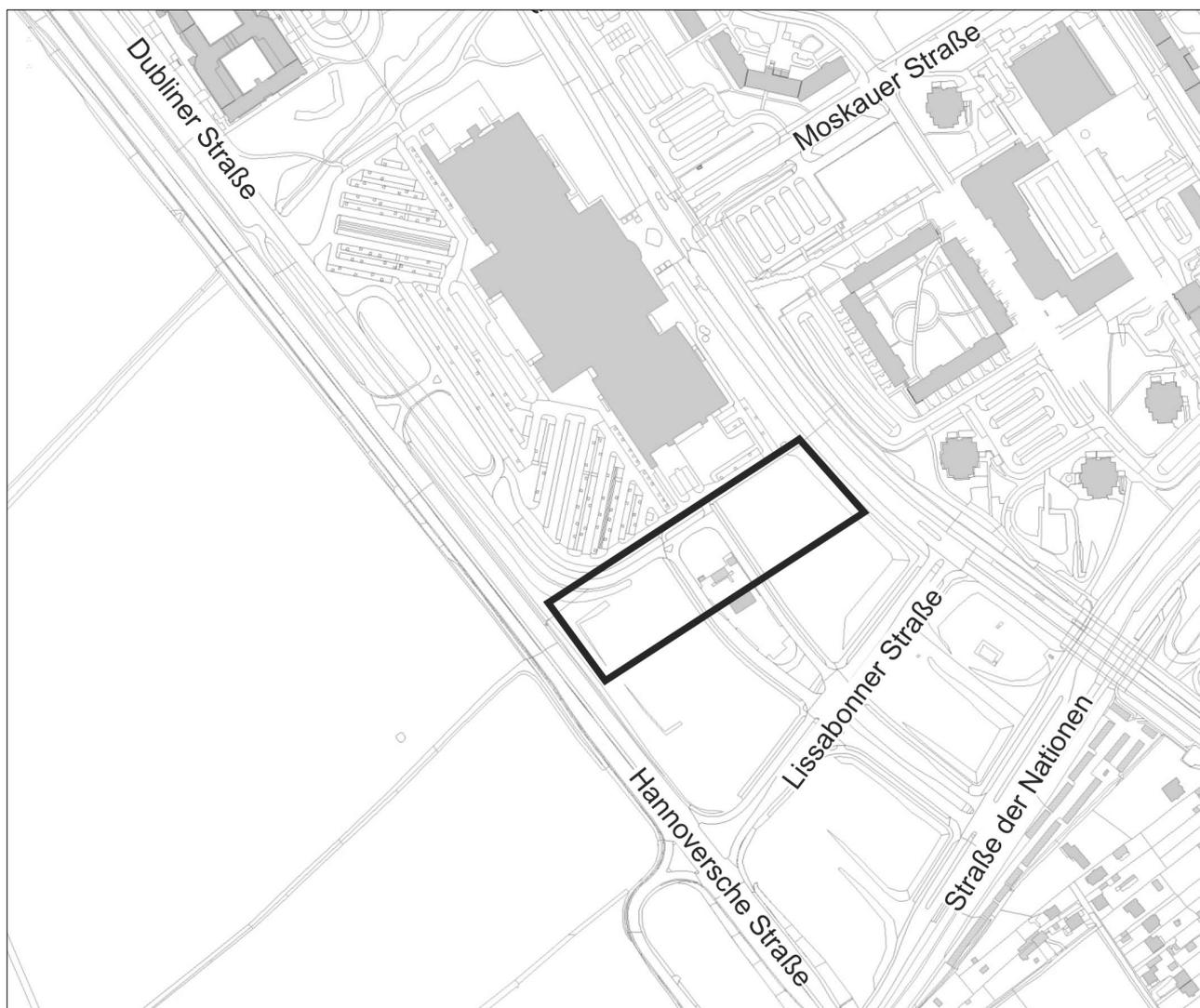
„Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“

2. Entwurf



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
10.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Grundlagen.....	1
1.2	Verfahren	1
2	Allgemeine Begründung	2
2.1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2.3	Plangebiet	5
2.4	Planungsalternativen.....	7
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	8
3	Planungsvorgaben	10
3.1	Landesplanung.....	10
3.2	Regionalplanung	11
3.3	Kommunale Planungen.....	12
3.3.1	Formelle Planungen	12
3.3.2	Informelle Planungen	12
3.4	Fachplanungen.....	16
4	Hinweise.....	16
4.1	Denkmalschutz.....	16
4.2	Altlasten.....	17
5	Inhalte der Planung	17
5.1	Darstellungen	17
6	Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde.....	18
7	Umweltbericht	18
8	Anlagen	18

1 Einleitung

1.1 Grundlagen

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

1.2 Verfahren

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der zum Feststellungsbeschluss jeweils gültigen Fassung zu Grunde.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1124/19 vom 25.09.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 vom 18.10.2019) zum Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte im vereinfachten Verfahrensweg nach § 13 BauGB erfolgen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 05.05.2021 mit Beschluss Nr. 0038/21 den Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 02.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Das zum 1. Entwurf der FNP-Änderung gewählte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB könnte nur angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderungsplanung nicht berührt werden. Im Rahmen der Offenlegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindlichen Abstimmung zum 1. Entwurf der FNP-Änderung sind diesbezüglich Stellungnahmen eingegangen. Im Ergebnis ist eine Fortführung der FNP-Änderung im vollen Verfahren nach § 2 BauGB (Erstellung des 2. Entwurfes der FNP-Änderung) erforderlich.

Im durchzuführenden vollen Verfahren kann auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die vorangegangene Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf der 44. FNP-Änderung bereits hinreichend bekannt sind.

Eine zusätzliche Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorangegangene Beteiligung zum Entwurf der 44. FNP-Änderung gegeben war.

Da die FNP-Änderung nun im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt wird, soll somit auch ein Umweltbericht erstellt werden. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" in dieser Begründung)

Im nächsten Verfahrensschritt soll der 2. Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Des Weiteren sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

2 Allgemeine Begründung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die 44. Änderung des FNP ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt.

Es ist beabsichtigt, das Einkaufszentrum Thüringen-Park Erfurt innerhalb seines bereits vorhandenen Bestandes hinsichtlich seiner Verkaufsfläche zu vergrößern. Dabei soll eine Verkaufsflächenerweiterung um 4.500 m² zentrenrelevante Sortimente erfolgen. Diese Planungsabsicht zur Verkaufsflächenerweiterung des Thüringenpark Erfurt berührt im besonderen Maße die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB (Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur verbrauchernahen Versorgung) und das Gebot zur Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt.

Der wirksame Flächennutzungsplan steht der o.g. Verkaufsflächenerweiterung aber nicht entgegen, da er keine konkreten Regelungen zum konkreten Verkaufsflächenumfang darstellt. Die Feinsteuerung der Einzelhandelsentwicklung von Erfurt soll mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt erfolgen. Maßgeblich für die vorgenannte Verkaufsflächenerweiterung ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (EHK) der Stadt Erfurt. Dieses beinhaltet den Thüringen-Park Erfurt als Baustein der Erfurter Einzelhan-

delslandschaft. Es weist für ihn am bereits bestehenden Standort eine Gesamtverkaufsfläche von 23.500 m², zuzüglich der o.g. Verkaufsflächenerweiterung um 4.500 m² zentrenrelevante Sortimente, aus (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017). Eine verbindliche Regelung der einzuhaltenden Verkaufsflächengrenzen soll daher der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes vorbehalten bleiben.

Im Zusammenhang mit der vorgenannten Entwicklung im Bestand soll jedoch auch eine flächige Erweiterung des Thüringen-Park Erfurt zur Neuordnung der bisher vorhandenen Stellplatzflächen erfolgen. Hierfür ist es erforderlich, mit der FNP-Änderung Nr. 44 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung von mit dem Thüringen-Park Erfurt im funktionalen Zusammenhang stehenden Kundenstellplätzen und Anlieferbereichen in das vorliegende Plangebiet vorzubereiten. Dabei ist beabsichtigt, die bereits vorhandene Tankstelle zu verschieben und neu zu errichten. Der Bereich wurde bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen werden bereits teilweise für Zufahrtstraßen zum Thüringen-Park Erfurt sowie für den Betrieb der o.g. Tankstelle genutzt. Eine weitere gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist bisher nicht zur Umsetzung gekommen.

Bisher wurde davon ausgegangen, dass die vorgesehene FNP-Änderung die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt. Daher sollte zunächst das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden. Hierfür hat der Stadtrat bereits den 1. Entwurf der 44. Änderung des FNP beschlossen (Nr. 0039/21 vom 05.05.2021). Da die FNP-Änderung nunmehr im Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden soll (vgl. Pkt. 1.2 "Verfahren" dieser Begründung), wurde die Erarbeitung des vorliegenden 2. Entwurfes der 44. Änderung des FNP erforderlich.

Auf FNP-Ebene soll dazu beigetragen werden, dass sich der Thüringen-Park Erfurt rechtssicher entsprechend der o. g. Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiter entwickeln und eine Umsetzung des aktuell beabsichtigten neuen städtebaulich-architektonischen Konzeptes für den Thüringen-Park erfolgen kann.

Das Planungserfordernis zur 44. Änderung des FNP ergibt sich dabei auch aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark". Die FNP-Änderung soll u.a. zur Klarstellung erfolgen, dass die in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet der 44. Änderung des FNP vorgesehene Art der Nutzung (Nebenanlagen und Stellplätze) aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann und diesbezüglich kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vorliegt. Einzelhandelsnutzungen entfalten ihre städtebaulichen Wirkungen vor allem durch die Größe der Verkaufsfläche. Der im Bestand beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung steht bereits der wirksame Flächennutzungsplan nicht entgegen (s.o.).

Hinsichtlich der in § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB enthaltenen Zielstellung, wonach die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet werden soll, ist festzuhalten, dass es sich beim Thüringen-Park Erfurt, um einen seit vielen Jahren bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort an einem leistungsfähigen Verkehrsnetz (fußläufig, Fahrrad, ÖPNV und MIV) handelt. Obwohl der Thüringen-Park Erfurt sehr gut durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erreichbar ist, kommt ein Kundenanteil auch mit dem Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Fahrrad oder im ÖPNV). Bereits im direkten Umfeld besteht ein beträchtliches Einwohnerpotenzial. Der Standort bietet u.a. für die angrenzende Großwohnsiedlung "Moskauer Platz" ein ggf. fußläufig erreichbares Ein-

kaufsangebot. Der Thüringen-Park Erfurt ist somit im Vergleich ein Einkaufszentrum, welches das wichtige Qualitätsmerkmal, auch im Umweltverbund sehr gut erreichbar zu sein, aufweist.

Nach einer mehrjährigen Diskussion um die Erweiterungsabsichten des Thüringen-Parks Erfurt und die damit einhergehenden Risiken für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in der Erfurter Altstadt hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0704/19 vom 10.04.2019 die Stadtverwaltung beauftragt, die v. g. Verkaufsflächenerweiterung des Thüringen-Parks Erfurt planungsrechtlich vorzubereiten. Dementsprechend wurde ein Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" durch den Stadtrat gefasst (Nr. 1124/19 vom 25.09.2019). Es ist beabsichtigt, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden u.a. zur Berücksichtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung eine Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017).

Die im Ergebnis vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Dadurch können negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich und damit auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung vermieden werden.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die 44. Änderung des FNP beinhaltet eine flächenhafte Erweiterung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Thüringen-Park Erfurt dargestellten Sondergebietes "Handel" (vgl. Pkt.3.2.1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung). Das Planungsziel ist dabei die langfristige planungsrechtliche Flächensicherung für Nutzungen, die zum v. g. Einkaufszentrum zugehörig und untergeordnet sind (Stellplätze, Anlieferbereich, etc.).

Hiermit wird dazu beigetragen, dass sich der angrenzende Thüringen-Park Erfurt vereinbar mit dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept weiter entwickeln kann. (vgl. Pkt.3.3.2. "Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung).

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung erforderlicher Stellplätze und weiterer, untergeordneter Nebenanlagen eines bestehenden Einkaufszentrums (Thüringen-Park Erfurt)

Aus gesamtstädtischer Sicht kann somit festgestellt werden, dass die vorliegende Planung nur die Vergrößerung einer im wirksamen FNP bereits dargestellten Sondergebietsfläche "Handel", zum Zwecke der Neuordnung und Verlagerung von bereits bestehenden untergeordneten Nebenanlagen und Stellplätzen, beinhalten soll. Die Entwicklung neuer Verkaufsflächen ist im vorliegenden Plangebiet nicht beabsichtigt.

Mit der vorliegenden 44. Änderung des FNP wird im Plangebiet die Darstellung des wirk-samen FNP entsprechend der vorgenannten planerischen Zielstellung geändert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden somit für einen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" die pla-nungsrechtlichen Voraussetzungen angepasst. Damit können die städtebaulichen Entwick-lungsziele im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

2.3 Plangebiet

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil Gis-persleben. Der Bereich der 44. Änderung des FNP betrifft eine Fläche von rund 1,5 ha nörd-lich der Erfurter Innenstadt im Stadtteil Gispersleben. Die mittlere Entfernung zum Stadt-zentrum/ Anger beträgt ca. 4.400 m, zum Domplatz ca. 3.800 m.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt.

- im Norden: bestehender Parkplatz bzw. Anlieferbereich des Thüringen-Park Erfurt
- im Osten: die Nordhäuser Straße
- im Süden: Flächen nördlich der Lissabonner Straße
- im Westen: die Hannoversche Straße

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur 44. Änderung des FNP.



Abbildung 1 - Schemakarte zur Lage
im Stadtgebiet

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich tlw. Erschließungsanlagen (Straßen mit begleitenden Baumreihen) und eine Tankstelle. Im Übrigen handelt es sich um noch nicht aufgesiedelte und tlw. durch Selbstaussaat begrünte potenzielle Bauflächen.

Planungsumfeld

Im Norden grenzt das Plangebiet an das großflächige Einkaufszentrum Thüringen-Park Erfurt, welches überwiegend durch das bestehende Einkaufszentrum und zugehörige Stellplatzanlagen geprägt wird. Weiter nördlich existieren im Bereich des Europaplatzes bereits ein großmaßstäblicher Bürokomplex und Grünanlagen. Außerdem entsteht hier derzeit ein neues Wohngebiet ("Europakarree"). Südlich der Demminer Straße befindet sich ein Gewerbegebiet, mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen und tlw. noch unbebauten Flächen.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Nordhäuser Straße und angrenzend das Wohngebiet Moskauer Platz sowie südöstlich das Wohngebiet Berliner Platz. Diese Wohngebiete (Großwohnsiedlungen in serieller Plattenbauweise) sind durch eine verdichtete Wohnbebauung gekennzeichnet. Dem Plangebietes direkt gegenüber befinden sich u.a. Punktwohnhochhäuser sowie großflächige Stellplatzanlagen und Grünflächen.

Im Süden des Plangebietes bestehen bis zur Lissabonner Straße sowie zwischen der Lissabonner Straße und der Straße der Nationen noch unbebaute potenzielle Bauflächen, welche teilweise durch Ruderalvegetation bewachsen sind. Im weiteren Planungsumfeld schließen sich südlich der Straße der Nationen sowohl bereits bestehende Wohnbebauungen und weitere großflächige Einzelhandelsstrukturen wie auch noch nicht aufgesiedelte Bauflächen und tlw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Hannoverische Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im weiteren Planungsumfeld liegt sich der durch Einfamilienhausbebauung geprägte Ortsteil Marbach.

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Durch die Dubliner Straße ist es über die Lissabonner Straße an das bestehende Hauptstraßennetz angebunden. Im Umfeld des Plangebietes ist der ÖPNV mit Straßenbahn und Bus in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.



Abbildung 2 - Luftbild M 1 :10.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches der 44. Änderung des FNP

2.4 Planungsalternativen

Die FNP-Änderung Nr. 44 ist auf Grund der beabsichtigten Erweiterung des angrenzend bereits bestehenden Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt und der hierfür erforderlichen Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze und weiterer, untergeordneter Nebenanlagen erforderlich (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung). Eine Betrachtung von Alternativstandorten im Erfurter Stadtgebiet scheidet insofern aus, da sich das Planerfordernis aus dem Standort selbst ergibt.

Einer flächensparende vertikalen Mehrfachnutzung für Stellplätze besteht bereits auf dem Dach des Einkaufszentrums Thüringenpark. Der angrenzend bereits vorhandene, ebenerdige Parkplatz ist u.a. durch langjährige Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen gekennzeichnet. Es ist nicht vorgesehen, den bestehenden Parkplatz durch eine Parkpalette oder ein Parkhaus neu zu überbauen. Die hier bestehenden Baumstandorte sollen erhalten bleiben.

Im Umfeld des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt würden einer alternativen Nutzung bisher unbebauter Flächen westlich der Hannoverschen Straße grundsätzliche funktionale und verkehrstechnische Gründe entgegenstehen (fehlende fußläufige Erreichbarkeit der Handelseinrichtung gegeben, trennende Verkehrswege, zu weiter Weg). Außerdem würde diese Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen dem Nachhaltigkeitsprinzip widersprechen. Es sollen bevorzugt die im vorliegenden Plangebiet verfügbaren unter- bzw. ungenutzte Siedlungsflächen zur Umsetzung der Planungsziele genutzt werden.

Das bisherige Entwicklungsziel einer gewerblichen Nutzung für das Plangebiet soll nicht weiter verfolgt werden, da die Fläche für die Erweiterung des angrenzenden Einkaufszentrums erforderlich ist. Im Übrigen stehen südlich des Plangebietes weiterhin unbebaute gewerbliche Bauflächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung noch zur Verfügung (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030" dieser Begründung).

2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha, welche im wirksamen FNP vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.



Abbildung 1 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017

Im Erläuterungsbericht zum FNP wird die Bedeutung des Stadtzentrums als Handlungsschwerpunkt sowie der Nahversorgungszentren herausgehoben. Diese sollen durch den großflächigen Einzelhandel, der außerhalb dieser Zentren liegt, nicht beeinträchtigt werden.

In diesem Zusammenhang wird die Aufgabe des Thüringenparks neben der Versorgung des nordwestlichen Stadtgebietes insbesondere in der gesamtstädtischen und überregionalen Ausrichtung gesehen. Die außerhalb der Zentren dargestellten Sondergebiete „Handel“ (großflächiger Einzelhandel) sollen im Hinblick ihres gesamtstädtischen und überregionalen Einzugsbereichs eine Ergänzungsfunktion zu den Zentren übernehmen.

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt weiterhin u.a. aus:

Punkt 2.7.2 Zentrenstruktur

Die Landeshauptstadt Erfurt ist im RROP Mittelthüringen, als Oberzentrum definiert. Demzufolge haben die Versorgungsleistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen, die in Erfurt angeboten werden, einen überregionalen Einzugsbereich. Entsprechend der oberzentralen Funktion ist die Erfurter Innenstadt Einzelhandelsschwerpunkt zur Deckung überregionaler und gesamtstädtischer Versorgungsbedarfe. Weiterhin gewährleisten großflächige Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Branchen und Strukturprägung die Deckung des Versorgungsbedarfes der Bewohner der Stadt Erfurt, der Region Mittelthüringen und des Freistaates Thüringen. Die wohnortnahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, wird durch zahlreiche größere und kleinere Einzelhandelseinrichtungen sichergestellt, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. (...)

Punkt 2.10.1 Forderungen zum Handeln

Versorgung mit Waren und Dienstleistungen; Kultur und Freizeit

(...)

- Großflächiger Einzelhandel. In der äußeren Stadt, zum größten Teil am Stadtrand, bestehen kleinere Zentren der Versorgung, die im Kern aus großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bestehen. Sie ergänzen das Angebot der City in Bereichen, die durch diese nicht bedient werden. (...).

Punkt 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

Einbindung in die Region

Die bauliche Entwicklung Erfurts passt sich der Entwicklung des Verkehrsnetzes und der Siedlungsflächen im Umland an. Wichtigste bestimmende Größen sind dabei der entstehende geschlossene Erfurter Ring aus leistungsfähigen Bundesautobahnen (A), Bundesstraßen (B) und Landesstraßen (L) um die Stadt (A 4 - A 71 - Ostumfahrung - B 7 - Autobahnzubringer Eichelborn) sowie das Güterverkehrszentrum (GVZ). Hauptsächlich an den Radialen vom Stadtzentrum zu diesem Ring vollzieht sich die bauliche Entwicklung Erfurts. (...)

Punkt 3.6.1 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO - Ausgangslage

Im FNP sind jene Flächen und Standorte als Sondergebiete (SO) dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden und in ihrer Spezifik gesichert werden sollen. Als Sondergebiet (SO) sind u. a. folgende Nutzungskategorien dargestellt: (...)

- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (...)

Auch in der Region Erfurt wurden nach der Wiedervereinigung Deutschlands mehrere großflächige Einzelhandelseinrichtungen geplant und realisiert. Der Bezug zu Wohngebieten ist trotz überregionaler Bedeutung meistens gewährleistet, da bei der Standortsuche und -entwicklung darauf geachtet wurde, dass die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bestehenden Wohnschwerpunkten zugeordnet sind und auch mit dem ÖPNV gut erreichbar sind. Dieser Planungsansatz entspricht der Handelsnetzkonzeption der Stadt Erfurt von 1991/92. Zu nennen sind der Thüringen-Park Erfurt, der fußläufig von den Bewohnern der Stadtteile Moskauer Platz und Berliner Platz erreicht werden kann, (...)

Punkt 3.6.1 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO - Planungsziele

(...)

- Sicherstellung einer flächendeckenden, ausgewogenen und möglichst gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes. (...)

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des LEP festgehalten:

Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

G 2.2.6

In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere ... - zentrale Einzelhandelsfunktion, ...

G 2.4.2

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Z 2.6.1

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). (...)

G 2.6.2

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

G 2.6.3

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

G 2.6.4

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

3.2 Regionalplanung

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des RPMT festgehalten:

Z 1-2

In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen ist durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gem. LEP, 2.2 bzw. die Grundzentren gem. Regionalplan, 1.2.4 die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern.

Kreisfreie Stadt Erfurt: Grundversorgungsbereich Erfurt (Oberzentrum) – Stadt Erfurt sowie die Gemeinden (...) Alperstedt, Andisleben, Eckstedt, Elxleben, Großmölsen, Großrudstedt, Kleinmölsen, Markvippach, Nöda, Ollendorf, Riethordhausen, Udestedt, Walschleben und Witterda im Landkreis Sömmerda (...)

G 2-2

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-3

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt.

Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK)

Das REHK Mittelthüringen (Beschluss der Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen vom 18. März.2015) wurde unter Maßgabe der kommunalen Einzelhandelskonzepte erarbeitet. Zum Zeitpunkt des Beschlusses war dies für die Stadt Erfurt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009.

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für den Sonderstandort Thüringenpark ist hingegen eine Verkaufsflächenerweiterung von 4.500 m² für zentrenrelevante Sortimente enthalten (aufgrund Stadtratsbeschluss Nr. 0704/19 vor Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017). Diesbezüglich wurde im Rahmen des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" auch

eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/ Erweiterung des Thüringenparks in Erfurt durchgeführt (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung).

Da die vorgenannte Erweiterung des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung) hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche die Aufgreifschwelle des REHK Mittelthüringen überschreitet, wurde ein Moderationsverfahren gemäß REHK Mittelthüringen eingeleitet.

Es wurde festgestellt, dass die aktuell beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsflächen des Thüringen-Park Erfurt im Widerspruch zur Matrix des REHK steht. Gemäß der „Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung“ des REHK können Einzelhandelsvorhaben einem Vorhaben-Check unterzogen werden (vgl. Tabelle 33 des REHK, S. 95). Bei der angestrebten Erweiterung des Thüringenparks handelt es sich gemäß der Matrix um einen nicht integrierten, einzelhandelsgeprägten Standort, für den das REHK keine Flächenerweiterung, sondern lediglich eine Modifizierung im Bestand vorsieht. Zentrenrelevante Sortimente können ausnahmsweise um 10% aber maximal 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Da sich eine Vorhabenanpassung zur Behebung des o.g. Widerspruches nicht abzeichnet, hat die Regionale Planungsstelle Mittelthüringen das Verfahren zur regionalen Abstimmung der Erweiterung des Thüringenparks eingestellt.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 44. Änderung des FNP befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" in Aufstellung, um neues Baurecht zu schaffen. Die Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Stadtrat am 21.07.2021 beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist vom 13.09.-15.10.2021 erfolgt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIK017 "Thüringenpark".

Die 44. Änderung des FNP erfolgt u.a. zur Klarstellung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark", auch mit dem im Plangebiet der FNP-Änderung liegenden Teilbereich, aus dem FNP entwickelt werden kann (vgl. Pkt. 2.1 Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

3.3.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

Kapitel 2 "Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung"

Wirtschaft, Beschäftigung, Handel

- Einzelhandel und Nahversorgung

... Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt erfolgt durch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das regelmäßig fortgeschrieben wird. Für die Mobilisierung der Entwicklungspotentiale des Hauptzentrums Altstadt wird darauf aufbauend ein Konzept zur Profilierung der Innenstadt erarbeitet werden.

Folgende grundsätzliche Ziele werden bei der Entwicklung des Erfurter Einzelhandels verfolgt, u.a.:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Erfurt(...)
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel (...)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht für die Einzelhandelsentwicklung eine funktionale Gliederung in:

- Zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentrum Altstadt, Nebenzentrum Magdeburger Allee sowie Nahversorgungszentren, die in ihrer Funktion zu stärken sind,
- ein möglichst engmaschiges Netz aus Nahversorgungsstandorten zur wohnortnahen Grundversorgung,
- sowie Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels als Ergänzungsstandorte.

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"

Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel

(...)

- Einzelhandels- und Zentrenstrategie fortschreiben und weiterhin konsequent umsetzen
- Standortmarketing mit der Wortmarke "Einkaufsstadt Erfurt" ausbauen, um attraktive neue Einzelhändler zu gewinnen (...)

Kapitel 5 "Strategie – Konzeptbausteine"

In Karte 24 – Räumliches Leitbild Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile liegt das Plangebiet im Bereich eines "Solitären Einzelhandelschwerpunktes".

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) 2017 wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen.

Kapitel 4 " Einzelhandelssituation in der Landeshauptstadt Erfurt"

4.3 Großflächiger Einzelhandel

... Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie der Bereich Möbel- oder Bau- und Gartensortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen, wie Bekleidung und Unter-

haltungselektronik treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren. ...

Kapitel 6 " Fortschreibung des EHK für die Landeshauptstadt Erfurt "

6.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt

Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. (...)

6.4 Sonderstandorte

6.4.6 Standortprofil: Sonderstandort Thüringenpark

Eckdaten Einzelhandelsangebot: ... (gerundet) 23.500 m² Gesamtverkaufsfläche (ca. 5,5 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt) zuzüglich 4.500 m² VKF zentrenrelevante Sortimente (aufgrund des Stadtratsbeschlusses Nr. 0704/19 vor Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) ...

Des Weiteren wird der Thüringen- Park Erfurt als Sonderstandort mit zentrenrelevanten (mit nahversorgungsrelevantem) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot beschrieben . Es ist neben dem Standort Innenstadt ein bedeutender Einzelhandelsstandort Erfurts, besitzt regionale Ausstrahlungskraft, steht mit seinem zentrenrelevanten Angebot in direktem Wettbewerb zur Innenstadt und übernimmt teilweise Nahversorgungsfunktion für benachbarte Wohngebiete. Weitere Entwicklung sollen im Sinne der Ziele und unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des EHK erfolgen.

Hinweis:

Für das der FNP-Änderung Nr. 44 zu Grunde liegende Planvorhaben wurde im Rahmen des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/ Erweiterung des Thüringenparks in Erfurt durchgeführt (Stadt+Handel, Juni 2020).

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zum Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 4.500 m² für zentrenrelevante Sortimente (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung) im Einklang mit dem EHK 2017 steht. Es greift Grundsatz 8.1 des EHK, wonach der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des EHK erfolgt sind, nicht durch das EHK berührt sind. Gemäß Grundsatz 8.3 können Umstrukturierungen innerhalb bestehender Sonderstandorte bei Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, soweit durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse negative städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren wird in der Verträglichkeitsanalyse zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung u.a. ausgeführt: Die Stadt Erfurt erfüllt als Oberzentrum grundsätzlich die Voraussetzungen zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten. Dem Grundsatz 2.2.6, dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 Landesentwicklungsplan wird damit entsprochen.

Mit der o. g. Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass – unter der Voraussetzung der Beschränkung der Verkaufsflächen auf eine bestimmte, verträgliche Größenordnung – schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden können. Die Planung ist daher konform zum Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP.

Das Integrationsgebot wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt nicht erfüllt, wenngleich der Standort einen bereits etablierten, ergänzenden Baustein in der Erfurter Einzelhandelslandschaft darstellt, den es zu erhalten gilt. Das Vorhaben dient eben dieser langfristigen Standortsicherung. Beim Integrationsgebot handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung in der Bauleitplanung unterliegt. Aus folgenden Gründen soll an der Planung festgehalten werden und das Sondergebiet erweitert werden:

- Es handelt sich beim Thüringen-Park (auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringen-Park fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf).
- Die Umstrukturierung des Thüringen-Parks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
- Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
- Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
- Das gesamtheitlich geplante Einkaufszentrum fungiert insbesondere unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Raum sowie der in den letzten 25 Jahren gewachsenen Struktur als planerisches Gesamtkonzept.

Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen-dimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde am 06.04.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 Erfurt sieht für den Bereich des sogenannten "Thüringengewerbeparkes" kleingewerbliche verdichtete Gewerbeformen mit erhöhten Anforderungen an die städtebauliche Integration sowie eine vorrangige gewerbliche Entwicklung im Bereich südlich des Thüringen-Park Erfurt vor.

Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Darstellungen der Klimafunktionskarte befindet sich das Plangebiet nach aktueller Flächennutzung weitgehend im Bereich eines Durchlüftungskorridors, der sich stadtklimatisch in ein Gebiet mit "Misch- und Übergangsklima" einordnet. In der Klimaschutzzonenkarte befindet sich das Plangebiet deshalb in der Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches. Durch die mit der Flächennutzungsplan-Änderung absehbar angestrebte Nutzung (Erweiterung der Parkplatzflächen des Thüringen Parks) lassen sich diese stadtklimatischen und lufthygienischen Belange besser berücksichtigen als gegenüber der bisherigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Nutzung als Gewerbegebiet mit deutlich höherer Bebauungsdichte.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan beinhaltet im Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen.

Landschaftsplan Rahmenkonzept "Masterplan Grün"

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt wurde der Masterplan Grün erstellt. Im Rahmenkonzept wird als Leitbild "Gewerbe- und Verkehrslandschaft für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 44 ausgewiesen.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde

zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

4.2 Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Bereich der FNP-Änderung befindet sich der betriebene Standort der Tankstelle Dubliner Straße 3. Dieser Standort unterliegt derzeit dem Rechtgebiet des Wasserrechtes. Inwieweit bei Verlagerung der Tankstelle, d. h. vor oder während eines Rückbaus weitere Maßnahmen erforderlich sind, ist bei den hierfür erforderlichen Prüfungen durch einen Sachverständigen festzustellen. Im Ergebnis können ggf. weitere bodenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich werden, die vor Umsetzung der geplanten Erweiterungen erforderlich sind.

5 Inhalte der Planung

5.1 Darstellungen

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden.

Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend (vgl. Pkt. 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Sonstiges Sondergebiet "Handel" (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 44. Änderung des FNP.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben:

Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Handel (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Die Darstellung beinhaltet eine Erweiterung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt dargestellten Sonstigen Sondergebietes "Handel".

Das Planungsziel für das Plangebiet ist eine langfristige planungsrechtliche Flächensicherung für Nutzungen, die zum v. g. Einkaufszentrum zugehörig und untergeordnet sind (Stellplätze, Anlieferbereich, etc.). Außerdem ist vorgesehen, die südlich des Thüringen-Park Erfurt bestehende Tankstelle, welche ebenfalls in einem funktionalen Zusammenhang zum Einkaufszentrum Thüringen-Park steht, zu verschieben und neu zu errichten.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sollen daher ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet "Handel" dargestellt werden.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, (die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und

Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können), sonstige großflächige Handelsbetriebe (die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dabei erfolgt die Abgrenzung des Sondergebietes regelmäßig so, dass dieses auch die zugehörigen untergeordneten Stellplatz- und Nebenanlagen umfasst.

Mit der gewählten Darstellung wird dazu beigetragen, dass sich der bestehende Standort des Thüringen-Park Erfurt mit dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar weiter entwickeln kann (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Im Plangebiet der 44. Änderung des FNP sind dabei keine neuen Verkaufsflächen vorgesehen. Eine entsprechende Konkretisierung der für das Plangebiet zulässigen Nutzungen kann im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" erfolgen.

6 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 44. Änderung des FNP innerhalb des Geltungsbereiches:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		44. Änderung	
	ca.	ca.	ca.	ca.
Gewerbliche Baufläche (G)	1,5 ha	100 %	-	-
Sonstiges Sondergebiet (SO) <i>Zweckbestimmung: Handel</i>	-	-	1,5 ha	100 %
Gesamtfläche der 44. Änderung	1,5 ha	100,0%	1,5 ha	100,0%

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der FNP-Änderung ergeben, sind nicht zu erwarten.

7 Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet (vgl. Pkt. 8 "Anlage 3.1 Umweltbericht" dieser Begründung).

8 Anlagen

Anlage 3.1 Umweltbericht zur 44. Änderung des FNP

Beschluss zur Drucksache Nr. 2150/22 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Kooperationsvereinbarung mit der iba | Internationale Berufsakademie, Campus Erfurt

Genaue Fassung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt bestätigt und beschließt die Kooperationsvereinbarung der Landeshauptstadt Erfurt mit der iba | Internationale Berufsakademie, Campus Erfurt (Anlage 1).

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

KOOPERATIONSVEREINBARUNG
ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG
ZWISCHEN DER

LANDESHAUPTSTADT ERFURT
UND DER
iba | INTERNATIONALE
BERUFSAKADEMIE
CAMPUS ERFURT

Landeshauptstadt Erfurt
vertreten durch den

Oberbürgermeister

Herrn Andreas Bausewein
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Iba | Internationale Berufsakademie
vertreten durch den

Studienortleiter

Herrn René Weigel
Anger 81
99084 Erfurt

KOOPERATIONSVEREINBARUNG ZWISCHEN DER LANDESHAUPTSTADT ERFURT UND DER

**iba | Internationale Berufsakademie
CAMPUS ERFURT**

I Präambel

Bildung und Wissenschaft gehören zu den wichtigsten Ressourcen bei der Erhöhung der Wirtschaftskraft im 21. Jahrhundert. Wissenschaft und Technik erhalten durch ihre fundamentale Einwirkung auf die Produktion eine immer größere Bedeutung als Wirtschaftsfaktor. Sie entfalten diese Wirkung jedoch erst dann im vollen Umfang, wenn die wissenschaftlichen Erkenntnisse und empirischen Erfahrungen mit einem praktischen Einsatz gekoppelt werden. Die iba bietet mit ihrem dualen Studium eine hervorragende Verbindung von Theorie und Praxis.

Mit einem innovativen Studienangebot ist die iba an ihrem Studienort Erfurt auch in Thüringen und in Erfurt Schnittstelle zwischen den Studierenden und der Wirtschaft. Sie verknüpft eine exzellente theoretische Ausbildung mit der beruflichen Praxis in den Praktikumsbetrieben.

Durch ein Studium an der iba in Erfurt erwerben die Studierenden nicht nur Fachkompetenzen für eine erfolgreiche Karriere in einem aussichtsreichen Wirtschaftszweig, sondern sie sammeln gleichzeitig umfassende Berufserfahrung schon während des Studiums.

Auch wenn der Studienort Erfurt der iba rechtlich keine Erfurter Hochschule ist, hat sie dennoch Strahlkraft für den Hochschulstandort Erfurt. Die Landeshauptstadt Erfurt sieht im Studienangebot der iba eine Ergänzung und inhaltliche Erweiterung der Hochschullandschaft in Erfurt mit vielfältig vorhandenen Möglichkeiten einer Zusammenarbeit, auch unter dem Gesichtspunkt der kooperativen Beziehungen zu den staatlichen Hochschulen der Stadt und anderen studentischen Einrichtungen.

Sie sollen unter Einbeziehung und Nutzung der eigenen, aber auch der Potenziale des jeweils anderen bei Wahrung der eigenen Zuständigkeiten eine weitere positive Entwicklung des Hochschulstandortes Erfurt und der iba, Studienort Erfurt, befördern.

II Formen und Kriterien der Zusammenarbeit

Als Felder der Zusammenarbeit werden folgende Bereiche gesehen:

Zusammenarbeit im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Stärkung des Zusammenwirkens auf den Gebieten des Hochschulmarketings und kommunalen Marketings

- Zusammenarbeit im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit von Stadtverwaltung und der iba
- Austausch von Informationen und Pressemitteilungen
- Aufnahme der iba in die Themen zur Außendarstellung der Landeshauptstadt
- gezielte Vermittlung der Ausbildungsprofile der innovativen praxisorientierten Studiengänge der iba
- verstärkte Zusammenarbeit bei der Erstellung der jeweiligen Veranstaltungskalender
- verstärkte Präsenz des einen Partners in den Publikationen des anderen
- Unterstützung der Werbemaßnahmen des jeweils anderen Partners in der Stadt sowie gegenseitige Werbemaßnahmen für den Kooperationspartner bei Veranstaltungen in anderen Städten, Regionen und Ländern
- Bereitstellung von Informationsangeboten für Fremdenführerinnen und Fremdenführer der Stadt über die iba, ihr Studienangebot, ihre Studienorte und ihre Besonderheiten
- gegenseitiges Verlinken der Präsentationen im Internet

Gegenseitige Unterstützung beim Dialog mit Wirtschaft und Verwaltung, Politik und Gesellschaft, abgestimmtes Auftreten bei kommunalen Entwicklungs-, Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozessen

- Zusammenarbeit der iba mit den jeweils relevanten Dezernaten und Ämtern der Stadtverwaltung entsprechend der anstehenden Problematiken
- Vermittlung des dualen Angebotsspektrums der iba als wirtschaftlich bedeutsame Größe für die Wirtschaft, auch für kleine und mittlere Unternehmen
- Vermittlung von Praktikumsplätzen in der Stadtverwaltung und deren Eigenbetrieben entsprechend Kapazität und Bildungsprofil

Vertiefung der Zusammenarbeit auf geistig-kulturellem Gebiet und des akademischen Lebens der Landeshauptstadt

- Unterstützung der kulturellen Initiativen der iba im Rahmen des Gesamtansatzes Standortmarketing
- Einbindung der iba in die Durchführung von Gesprächsrunden zwischen den Professoren der Erfurter Hochschulen und dem Oberbürgermeister im Rahmen der Begrüßung der neu berufenen Professoren an den Hochschulen der Stadt
- Zusammenarbeit mit der iba beim Hochschulstraßenfest, den Hochschulinformationstagen und anderen Veranstaltungen
- abgestimmtes und unterstützendes Vorgehen bei öffentlichen Veranstaltungen
- gegenseitige kostenfreie Nutzung von Räumlichkeiten bei ausgewählten Veranstaltungshöhepunkten und zu besonderen Anlässen

Gegenseitige Unterstützung beim Ausbau der regionalen und internationalen Kooperation

- Integration der iba in den Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirat der Landeshauptstadt Erfurt
- Einbeziehung der iba in die Entwicklungsplanungen der Stadtverwaltung durch Untersuchungen und Praktika, die positive Effekte für Forschung und Lehre, aber auch für die praktische Arbeit der Stadtverwaltung nach sich ziehen
- Unterstützung bei der Pflege der internationalen Partnerschaftsbeziehungen
- Verstärkte Zusammenarbeit bei der Betreuung internationaler Studierenden bzw. Bürgerinnen und Bürger in Erfurt entsprechend den Inhalten des Stadtrat-Beschlusses Nr. 139/2002 vom August 2002 "Ausländische Studierende in der Landeshauptstadt Erfurt"
- gemeinsame Maßnahmen zur Bekämpfung der Ausländerfeindlichkeit
- Zusammenarbeit zwischen Erfurter Schulen, Stadtverwaltung und der iba mittels der Kontakte der Stadtverwaltung, insbesondere auch im Rahmen des Agenda-2030-Prozesses und temporären Aktivitäten, wie der UN-Welt-Dekade Bildung für nachhaltige Entwicklung oder ähnlicher Maßnahmen

III Schlussbestimmungen

- Die in den Tätigkeitsfeldern dieser Vereinbarung fixierten aufzuführenden Aufgaben gelten für beide Partner gleichberechtigt, jede Seite kann die jeweils andere mit Anfragen und Lösungsansätzen zur Zusammenarbeit anfragen. Beide Partner bestimmen die Verantwortlichkeit zur Koordination der Zusammenarbeit.
- Die Kooperationspartner berichten regelmäßig innerhalb ihrer Gremien über den Stand der Umsetzung der Maßnahmen.
- Die Kooperationsvereinbarung wird erstmals im Jahr 2023 wirksam und verlängert sich zunächst um die Dauer eines Kalenderjahres, wenn nicht von einem der Partner bis zum 30. Juni des laufenden Jahres eine Kündigung ausgesprochen wird.
- Die Kündigungserklärung ist schriftlich an den Kooperationspartner auszureichen.

Erfurt, den _____

Erfurt, den _____

Landeshauptstadt Erfurt
Der Oberbürgermeister -

iba | Internationale Berufsakademie
Studienortleiter

Beschluss zur Drucksache Nr. 2179/22 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Verlängerung der Testphase für "Freie Veranstaltungsfläche"

Genaue Fassung:

01

Die Testphase, in welcher die ausgewiesene Fläche am Lutherstein (Gemarkung Stotternheim, Flur 11, Flurstück 859/18) nach Anmeldung bei der Stadtverwaltung für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt wird, wird bis Ende Oktober 2023 verlängert.

02

Nach Beendigung dieser Testphase erfolgt eine Auswertung mit den entsprechenden Gremien, welche dem Stadtrat vorgelegt wird.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister