

Titel der Drucksache:

Standardisiertes Verfahren für
Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht
gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom
05.05.2010: Errichtung von großflächigen
zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in
Erfurt - östlich der Greifswalder Straße

Drucksache

0991/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.11.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.12.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	19.12.2012	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht hier: "Einzelhandelsvorhaben Ecke Leipziger Straße / Greifswalder Straße" wird entsprochen.

02

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen und auf Kosten des Vorhabenträgers eine Wirkungsanalyse des beabsichtigten Vorhabens im Hinblick auf die Einzelhandelsverträglichkeit zu beauftragen.

26.11.2012 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2012	2013	2014	2015
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Vorprüfung der Stadtverwaltung
- Anlage 2 - Verfahrenstext Standardisiertes Verfahren
- Anlage 3 - Bebauungsplan JOV416
- Anlage 4 - Lageplan (nicht öffentlich)
- Anlage 5 - Schreiben Antragsteller (nicht öffentlich)

Anlagen liegen im BOB und in den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

Stadtratsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005, rechtswirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006.

Sanierungsgebiet

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Äußere Oststadt" vom 20.12.1995 (Beschluss Nr. 328/95), veröffentlicht im Amtsblatt am 02.11.1996.

Rahmenplanung

Städtebauliche Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost (Beschluss Nr. 026/94 vom 16.02.1994).

Bebauungsplan JOV416

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan JOV416 "östlich der Greifswalder Straße" (Beschluss Nr. 163/2001) vom 29.08.2001, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 3 vom 08.02.2002.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Stadtratsbeschluss 0252/09 vom 29.04.2009, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt.

Stadtratsbeschluss 0301/10 vom 05.05.2010 "Legitimierung zur Durchführung einer gutachterlichen Untersuchung zum Thema "FOC" für den Bereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße".

Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010 "Standardisiertes Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen" öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8 am 04.06.2010.

Sachverhalt

Der Antragsteller ist überwiegender Eigentümer der Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans JOV416.

Bereits im Jahr 2010 wurde seitens des Antragstellers hinsichtlich der Einordnung eines großflächigen FOC am Standort nachgefragt. Am 05.05.2010 hat der Stadtrat die hierfür aufgestellte Drucksache 0301/10 "Legitimierung zur Durchführung einer gutachterlichen Untersuchung zum Thema "FOC" für den Bereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße" abgelehnt.

Seitens des Antragstellers wurde nun der Stadt ein neuer Plan zur Entwicklung des Areals vorgelegt (Anlage 4). Nach eigenem Bekunden handelt es sich dabei vorerst um eine graphische Darstellung denkbarer Nutzungsoptionen ohne städtebauliche, schalltechnische oder verkehrstechnische Erwägungen.

Der Gesamtplan kann und soll deshalb hier lediglich der Verortung des antragsgegenständlichen Einzelhandelsvorhabens dienen.

Unter bestimmten Bedingungen ist der Antragsteller bereit, das vorgelegte Konzept gemeinsam mit der Stadt zu qualifizieren.

Durch den Antragsteller selbst wird nach eigenen Aussagen jedoch dem Geschäftszweck des Unternehmens entsprechend, vorrangig die Realisierung der Einzelhandelsbausteine erfolgen.

Vor diesem Hintergrund hat der Antragsteller weitere Planungsaktivitäten wie z.B. die seit Jahren ausstehende Untersuchung zur Realisierbarkeit der Knotenanbindung an die Leipzigerstraße an die Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel geknüpft.

Die geplante Einzelhandelsagglomeration befindet sich auf der Ecke Leipziger Straße / Greifswalder Straße und geht von einem Erwerb der dort befindlichen Liegenschaften der Landeshauptstadt Erfurt aus.

Die Agglomeration besteht nach den Darstellungen im Lageplan aus ca. 7.000 m² Verkaufsraumfläche aus (siehe Anlage 4).

Bezüglich der konkreten Sortimentstruktur sollen 15 für den Antragsteller denkbare Sortimentsbereiche mit insgesamt 18.160 m² (siehe genaue Auflistung in Anlage 5) im Einzelnen untersucht werden.

Der Antragsteller hat klargestellt, dass nicht alle Verkaufsflächen gemeinsam realisiert werden sollen.

Auf die Aussagen eines Gutachtens aufbauend soll das Gesamtprojekt nach Verkaufsflächengröße und Sortimentstruktur konkretisiert werden.

Hierzu hat der Antragsteller einen Antrag auf Einleitung des standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010 gestellt.

Zur Umsetzung der Einzelhandelsansiedlungen wäre zudem eine Änderung des Bebauungsplans JOV416 notwendig.

Nach Vorprüfung durch die Stadtverwaltung (siehe Anlage 1) handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration, die den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (DS 0252/09 vom 29.04.2009) klar widerspricht.

Das Vorhaben liegt in keinem der Zentralen Versorgungsbereiche deren Erhaltung und Entwicklung gesichert werden soll.

Die vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente dürften Wirkungen hervorrufen, die im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt stehen:

- Konkurrenz mit dem Einzelhandelsbestand in der Altstadt (z.B. durch Sortimente wie Unterhaltungselektronik, Schuhe, Sportartikel) und anderen Zentralen Versorgungsbereichen (wie z.B. Magdeburger Allee, etc.).
- Bindung von Einzelhandelsentwicklungspotentialen, die für die Altstadt und andere Zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr zur Verfügung stehen. (z.B. für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Malzwerke im zentralen Versorgungsbereich Krämpfervorstadt, Thälmannstraße zur Sicherung der Versorgung im Schwerpunkt der Wohnnutzung)
- Unangemessene Konzentration von Einzelhandel an der Einfallstraße Leipziger Straße unweit von Kaufland in Randlage zum Wohnen

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist nicht zu erwarten, dass im Wege einer Wirkungsanalyse eine Vertretbarkeit hinsichtlich der Einordnung der vorgesehenen Einzelhandelsagglomeration ermittelt werden kann.

Ungeachtet dessen wird dennoch empfohlen, eine Prüfung gemäß des Standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010 durchzuführen, um im Sinne einer Auflösung der bestehenden Entwicklungsblockade eine abschließende gutachterlich basierte Dispositionsgrundlage bezüglich Einzelhandel für den Antragsteller zu erarbeiten.

Dem Wunsch des Vorhabenträgers entsprechend sollen im Rahmen der Wirkungsanalyse die Einzelhandelssortimente und -flächen ermittelt werden, die ohne negative Auswirkungen für

die beabsichtigte Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sind und am Standort von der Stadt befürwortet werden können.

Der Vorhabenträger hat sich zur Kostenübernahme bereit erklärt.