

**Titel der Drucksache:**

**Standardisiertes Verfahren für  
Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht  
gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom  
05.05.2010: Umstrukturierung eines  
großflächigen Einzelhandelsbetriebes im  
Ortsteil Mittelhausen**

**Drucksache**

**0763/14**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.06.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Mittelhausen	24.06.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	10.07.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.07.2014	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Die Durchführung einer Wirkungsanalyse im Rahmen des standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht wird für die folgende geplante Umstrukturierung des Globusmarktes Mittelhausen befürwortet:

- Keine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 8000 m<sup>2</sup>
- Vergrößerung des Anteils der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu Lasten anderer zentrenrelevanter Sortimente
- Keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes MIT 296 "Mittelhausen"

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der Wirkungsanalyse mit dem Vorhabenträger abzuschließen und die Wirkungsanalyse im Hinblick auf die Einzelhandelsverträglichkeit zu beauftragen.

23.06.2014, gez. i.V. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> EUR			
↓				
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Rechtskräftiger Bebauungsplan MIT296

Anlage 2 - Verfahrenstext Standardisiertes Verfahren

Anlage 3 - Bestätigung zur Übernahme der Kosten (nicht öffentlich)

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

#### Sachverhalt

##### Flächennutzungsplan

Stadtratsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005, wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 vom 27.05.2006.

##### Bauleitplanung

- Rechtswirksamer Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen" (Erfurter Straße), rechtswirksam seit dem 31.08.1992

- Vorentwurf Bebauungsplan GIV113 "Bernauer Straße", bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 08.04.94

- Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" (Beschluss Nr. 856/2011) vom 06.07.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 12 vom 22.07.2011.

##### Veränderungssperre

Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre VS022 für den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße", (Beschluss Nr. 0325/12) vom 09.05.12, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 14 vom 13.07.2012.

Satzungsbeschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße", Beschluss Nr.2445/13 beschlossen am 16.04.14

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt**

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

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**

Die "Globus GmbH" ist Eigentümer der Flächen an der Erfurter Straße nördlich der A71 innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes MIT296 "Mittelhausen", der durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" nördlich der A 71 geändert werden soll.

Durch die "Globus GmbH", wurden im Rahmen der Abstimmungen mit der Stadtverwaltung die Absicht herangetragen, Veränderungen des großflächigen Einzelhandelsmarktes Globus-Mittelhausen zu prüfen und planungsrechtlich zu ermöglichen.

In der Beratung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 13.05.2014 hat das Unternehmen seine Planungsabsichten nochmals grundsätzlich geändert und abweichend von den schriftlich vorliegenden Anträgen (Schreiben vom 26.03.2013) auf ein flächenmäßige Erweiterung des Globusmarktes und weitere Einzelhandelsansiedlungen östlich der Erfurter verzichtet.

Die Wirkungsanalyse kann sich somit auf den Globusmarkt beschränken.

Ausgangsbasis der Wirkungsanalyse:

	<b>z.Z. zulässig gem. B-Plan und Befreiung*</b>	<b>Bestand lt. Globus</b>	<b>Bestand erhoben**</b>
Lebensmittel und periodischer Bedarf	2.500 m	3.723 m <sup>2</sup>	5.227 m <sup>2</sup>
aperiodischer Bedarf ohne Sortiments- beschränkung	5.500 m <sup>2</sup>	4.333 m <sup>2</sup>	2.735 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>8.000 m<sup>2</sup></b>	<b>8.056 m<sup>2</sup></b>	<b>7.962 m<sup>2</sup></b>

\*) Baugenehmigung der Kreisverwaltung Erfurt Land vom 21.12.93

\*\*) Bestandserhebung im Auftrag der Landeshauptstadt Erfurt

Ende 2013 konnte die Stadtverwaltung Erfurt eine flächendeckende Bestandserhebung des Erfurter Einzelhandels durchführen lassen und die tatsächlich vorhandene Sortimentsstruktur nach Art und Umfang erheben.

Die gutachterlich ermittelten Daten zeigen auf, dass im Globusmarkt erhebliche Veränderungen in der Sortimentsstruktur stattgefunden haben, die weder durch die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes noch durch Baugenehmigungen gedeckt sind.

Globus hat insoweit ein erhebliches Interesse, im Rahmen der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich die Zulässigkeit des entstandenen bzw. geplanten Sortimentstruktur zu sichern.

Unersuchungsgegenstand wird der ermittelte Bestand. Um Missverständnisse durch Definitionsunterschiede zu vermeiden wird Globus in die Erarbeitung der Aufgabenstellung eingebunden und seine räumlich konkrete Regalierungs- und Sortimentsplanung einbringen.

Der Globusmarkt ist als Sonderstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehen und steht auch aus Sicht der Stadt nicht zu Disposition. Der Sonderstandort Globus soll nicht in seinem Bestand gefährdet werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (DS 0252/09 vom 29.04.2009) formuliert für den Sonderstandort Globus I als Planungsziel: kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten.

Der rechtswirksame Bebauungsplan schließt Lebensmittel und periodischen Bedarf über 2500 m<sup>2</sup> VKF aus. Sowohl für die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des weder materiell noch formell legalen Bestandes als auch zur Umsetzung der Planungsabsichten von Globus ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

**Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der die Sortimentsstruktur grundsätzlich verändert ist unabhängig von den planerischen Zielsetzungen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach der aktuellen Rechtslage eine Wirkungsanalyse unabdingbar.**

Daher wird empfohlen, eine städtebauliche Wirkungsanalyse gemäß des Standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010 durchführen zu lassen, um im Interesse von Globus und der Stadt zügig das Änderungsverfahren vorantreiben zu können. Bei Globus handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Kernkompetenz im Lebensmittelbereich, die zudem weiter ausgebaut werden soll. Vor diesem Hintergrund kann hier die Wirkungsanalyse losgelöst von den sonstigen bekannten Ansiedlungs- und Erweiterungsplänen regional ausstrahlender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

#### **Kostenübernahme durch Globus**

Der Vorhabenträger hat sich bereits mit Schreiben vom 12.02.2014 zur Kostenübernahme bereit erklärt (Anlage 3).