

Titel der Drucksache:

Standardisiertes Verfahren für
Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht
gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom
05.05.2010: Umstrukturierung des T.E.C. Erfurt

Drucksache

2233/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.12.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	13.01.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.01.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Durchführung einer Wirkungsanalyse im Rahmen des "Standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht" gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010 wird für die geplante Umstrukturierung des T.E.C. befürwortet.

Die Wirkungsanalyse ist zu erweitern um den Baustein einer summarischen Untersuchung der Wirkung des Vorhabens im Zusammenhang mit anderen bekannten geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben von regionaler Ausstrahlung.

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen. Die Kostenübernahmepflicht des Antragstellers soll sich auf den Kostenanteil der Wirkungsanalyse seines Vorhabens beschränken.

Die Mehraufwendungen für den Baustein der summarischen Untersuchung werden durch die Stadt getragen.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Wirkungsanalyse und die summarische Untersuchung nach Maßgabe der gesicherten Finanzierung zu beauftragen.

15.12.2014 i.V. gez. K. Hoyer

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 type="checkbox"/> Nein <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten geschätzt 25.000 EUR			
↓				
	2014	2015	2016	2017
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	15.000 EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	25.000 EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Deckung siehe Entscheidungsvorschlag <input type="checkbox"/> Ausgabenhaushaltsstelle 61001.60020 Einnahmenhaushaltsstelle 61001.17700				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Antrag T.E.C. (nichtöffentliche Anlage)
- Anlage 2 Vorhaben T.E.C. (nichtöffentliche Anlage)
- Anlage 3 Präsentation T.E.C. (nichtöffentliche Anlage)
- Anlage 4 Standardisiertes Verfahren
- Anlage 5 Sortimentsliste nach dem Einzelhandels - und Zentrenkonzept
- Anlage 6 Informationsdrucksache 2066/13 vom 14.01.2014 (nichtöffentliche Anlage)

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

1. Beschlusslage:

Bebauungsplan EFS 034 "Weimariische Straße, Teilgebiet 2" 1.Änderung Rechtswirksam seit 23.03.01 durch Bekanntmachung

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.

"Standardisiertes Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen" Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8 am 04.06.2010. (siehe Anlage 4)

2. Sachverhalt

Am 14.01.2014 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt mit der DS 2066/13 über verschiedene großflächige Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsbegehren von Einzelhandelsunternehmen informiert, die der Stadtverwaltung bekannt geworden sind. Darin wurde auch die seitens der Stadtverwaltung geplante weitere Vorgehensweise dargestellt (siehe Anlage 6).

Im Rahmen der Information war auch auf eine laufende Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe in der Landeshauptstadt verwiesen worden, deren Ergebnisse sinnvollerweise abgewartet werden sollten, bevor weitere Wirkungsanalysen beauftragt werden.

Der Ansatz der Stadtverwaltung, Einzelhandelsvorhaben mit regionaler Ausstrahlung nicht allein zu betrachten, sondern im Kontext mit anderen bekannten Vorhaben dieser Kategorie einer summarischen Prüfung zuzuführen, war in der Ausschusdiskussion allgemein unterstützt worden. Ausschlaggebend war bereits im Rahmen der DS 2066/13 der eingereichte Antrag des T.E.C. vom 16.09.2013, der nunmehr konkret Gegenstand der vorliegenden Drucksache ist.

Das T.E.C. beabsichtigt die heute leerstehende bauliche Hülle des ehem. Baumarktes für eine wesentliche Erweiterung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente zu nutzen. Die aktualisierten detaillierten Antragunterlagen sind in den Anlagen 1 bis 3 beigefügt:

	zulässige VKF Bebauungsplan	VKF Planung T.E.C	VKF Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	5000 m ²	4444 m ²	-557 m ²
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	11000 m ²	17932 m ²	+6932 m²
Nichtzentrenrelevante Sortimente	8000 m ²	1219 m ²	- 6781 m ²
Summe der VKF	24000 m ²	23595 m ²	

Im Ersten Quartal 2014 konnte die o.g. Vollerhebung des Erfurter Einzelhandels abgeschlossen werden. Im 2.Quartal konnte durch eine Kurzexpertise geklärt werden, dass eine summarische Betrachtung der geplanten Einzelhandelsvorhaben mit regionaler Ausstrahlung nicht nur machbar, sondern für eine abwägungsfehlerfreie Bewertung unverzichtbar ist.

3. Vorprüfung der Stadtverwaltung

Die Stadtverwaltung hat im Rahmen des vom Stadtrat beschlossenen standardisierten Verfahrens in einem ersten Schritt selbst (oder unter Hinzuziehung externen Sachverständigen) zu prüfen, ob das Vorhaben den Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes entspricht und ob es sich um eine atypische Sondersituation handelt.

3.1. Entspricht das Vorhaben den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ?

Das Vorhaben einer Erweiterung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente um 6932 m² VKF widerspricht den nach der aktuellen Beschlusslage bestehenden Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes.

Das T.E.C. ist wie die anderen Sonderstandorte ein wichtiger Baustein im Einzelhandelsystem der Landeshauptstadt Erfurt. Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept schließt jedoch zum Schutz der Altstadt für diesen Standort einen weiteren Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten ausdrücklich aus.

Das Vorhaben steht zudem den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entgegen.

Eine Modernisierung und Umstrukturierung des T.E.C. ist nach dem Einzelhandelskonzept und dem Bebauungsplan ohne Weiteres zulässig, soweit die Nachnutzung des Baumarktes durch nicht zentrenrelevante Sortimente erfolgen würde. Bei den nichtzentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich nach der Erfurter Sortimentsliste um ein breit gefächertes Sortimentspektrum von 25 Sortimenten.

Nach der aktuellen Bestandserhebung wird zudem für die Stadt Erfurt rechnerisch ein Nachfragepotential im Baumarktbereich von ca. 5.200 m² VKF und im Bereich Möbel von ca. 7.700 m² prognostiziert.

Vor diesem Hintergrund wurden die Vertreter des T.E.C. in einem Gespräch am 12.06.2014 gebeten, nochmals die Nachnutzung durch nichtzentrenrelevante Sortimente zu prüfen.

In einem weiteren Gespräch am 05.10.2014 wurde seitens T.E.C. für das Baumarktsortiment dargestellt, dass am Standort und mit der vorhandenen Zweigeschossigkeit kein Mieter gewonnen werden könne. Die von der Stadtverwaltung angebotene Unterstützung für eine bauliche Umstrukturierung zu einer eingeschossigen Mietfläche, wurden Kostengründe und entfallende Stellplätze entgegengehalten.

Ist eine atypische Sondersituation gegeben?

Anlass der Umstrukturierung ist das Ausscheiden des Praktikerbaumarktes. Neben dem Globus Linderbach steht ein weiterer Baumarkt mit 6875 m² mit vergleichbaren Nachnutzungswünschen leer. In der Vergangenheit hat es mehrere informelle Anfragen anderer Marktteilnehmer zur Umnutzung von Baumarktflächen zu zentrenrelevanten Sortimenten gegeben.

Für die Auswirkungen der hinzutretenden zentrenrelevanten Sortimente ist es irrelevant, dass diese Flächenpotenziale durch Umwandlung vormals nichtzentrenrelevanter Sortimente entstehen würden. Faktisch handelt es sich um eine Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente. *(Zum Vergleich: Der am T.E.C. geplante Verkaufsflächenzuwachs entspricht ungefähr der gesamten Verkaufsraumfläche des Kaufhauses Breuninger).*

Das T.E.C. verweist in der Begründung auf ein Modernisierungserfordernis und viele auslaufende Mietverträge. Diese Situation soll nun aus nachvollziehbaren Gründen für die Umstrukturierung des Marktes genutzt werden. Diese Probleme dürfte das T.E.C. aufgrund des zur Erbauungszeit nahezu gleichzeitigen Markteintritts der Marktteilnehmer mit vielen Mitwettbewerbern teilen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass für eine Modernisierung und Umstrukturierung ohne Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente schon heute eine sichere Dispositionsgrundlage besteht.

Die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sind bislang insbesondere im Hinblick auf einen Schutz der Altstadt konsequent und ausnahmslos angewendet worden.

In unmittelbarer Nachbarschaft waren für das Fachmarkzentrum auf dem Gelände Topf und Söhne seitens der Stadt jegliche zentrenrelevanten Sortimente zum Schutz der Altstadt versagt worden, ungeachtet des hohen Entwicklungsinteresses der Stadt im Zusammenhang mit dem Erinnerungs-ort Topf und Söhne.

Das Interesse von T.E.C., seine Wettbewerbsposition über die Modernisierung und Umstrukturierung im Zulässigkeitsrahmen hinaus zu stärken und mit zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimenten eine höhere Wertschöpfung zu erzielen, ist zunächst nachvollziehbar. Eine Erweiterung des T.E.C. dürfte jedoch andere Mitwettbewerber zur Sicherung ihrer Wettbewerbsposition auf den Plan rufen und eine Flächenzuwachsspirale dezentraler Standorte auslösen.

Die Stadt kann und darf Akteure nicht ungleich behandeln. Die Durchbrechung von Grundsätzen ohne abgrenzbare Atypik führt zu einem Präzedenzfall.

Warum wird ungeachtet dessen die Durchführung einer Wirkungsanalysen empfohlen?

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um Sortimente, die für die Altstadt als Hauptgeschäftszentrum der Landeshauptstadt Erfurt von existentieller Bedeutung sind. Der Einzelhandel in der Altstadt, dem angestammten Ort des Handels, ist die Grundlage für städtisches Leben und wirtschaftliche Basis für die Erhaltung der Baustruktur.

Die Beschränkung der Entwicklung dieser zentrenrelevanten Sortimente an dezentralen Standorten erfolgt nicht nur, um extreme Beeinträchtigungen des Einzelhandelsbestandes der Altstadt wie Leerstand und Verödung zu vermeiden. Die Altstadt stellt sich heute als vitaler hochfrequenzierter Einzelhandelsstandort dar. Dass dies so ist, ist maßgeblich auf die restriktive Steuerung der dezentralen Standorte zurückzuführen.

Heute geht es in erster Linie darum über einen Bestandschutz der Altstadt hinaus die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsstandorte der Altstadt zu sichern. Damit sollten etwaige Wachstumspotentiale im zentrenrelevanten Einzelhandel vorrangig zum Abbau offensichtlich bestehender Strukturdefizite in die Altstadt gelenkt werden.

Diese Aufgabe ist dringender denn je. Mit der in einem Jahr Wirklichkeit werdenden Verkürzung der Erreichbarkeit Leipzigs mit dem Schienenschnellverkehr in 30 min wird sich die Erfurter Einzelhandelslandschaft einer neuen Wettbewerbssituation stellen müssen. In diesem bezüglich Angebotsbreite- und tiefe flächenmäßig ungleichen Wettkampf ist die Stadt gut beraten, ihr Profil als individueller Einzelhandelsstandort mit einer Kombination von Einkaufen und Stadterlebnis weiter zu schärfen.

In der Altstadt bestehen noch erhebliche Flächenreserven. So wurde jüngst von einem Vorhabenträger basierend auf einer Umstrukturierung des F1 und Bebauung des bestehenden Parkplatzes das Konzept eines modernen Einkaufszentrum mit 15.000 m² VKF vorgelegt, das attraktive großflächige Magnetbetriebe in die Altstadt brächte, die in der historischen Baustruktur nicht integrierbar wären.

Ansiedlungsinitiativen in der Altstadt stehen allerdings im harten Wettbewerb zu konkurrierenden Entwicklungen in dezentralen Lagen, die mit erheblich geringeren Grunderwerbs- und Investitionskosten und umfangreichen kostenlosen Stellplatzangeboten Wettbewerbsvorteile besitzen. In der Altstadt sind Vorhaben mit erheblichen Mehraufwendungen aufgrund städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bindungen konfrontiert.

Dieses Gefälle zeigt sich u.a. darin, dass dezentrale Mitwettbewerber wie der Thüringenpark eine erheblich größere Flächenproduktivität als die Altstadt aufweisen. Pro m² VKF wird noch immer erheblich mehr als im Durchschnitt der Altstadt erwirtschaftet.

Untersuchungen z.B. zur Erweiterung des Thüringenparks weisen nach, dass die Hypothese, dass die Erweiterung dezentraler Standorte lediglich arbeitsteilig zu Umsatzumverteilungen aus der Region führt, unzutreffend sind. Überwiegend erfolgt die Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Standorte in der Stadt, und damit wesentlich auch in der Altstadt.

Solange keine grundsätzliche Entscheidungen zu den seit mehreren Jahren im Raum stehenden Erweiterungsabsichten der dezentraler Standorte getroffen sind, werden innerstädtische Akteure (siehe o.g. Vorhaben) mit ihren ungleich komplexeren und aufwendigeren Vorhaben weiterhin zögerlich bleiben.

Die Entscheidungen zu den konkreten Erweiterungsabsichten des Thüringenparks wurden in den letzten Jahren regelmäßig vor der Entscheidung ausgesetzt.

Es ist Zeit, klare Dispositionsgrundlagen sowohl für den Thüringenpark und das T.E.C. als auch für erforderliche Innenstadtinvestitionen zu schaffen.

Seit Beschluss des Erfurter Einzelhandels und - Zentrenkonzeptes 2009 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Erfurter Einzelhandels aufgrund der geänderten demographischen Perspektive, der Veränderung der Kaufkraft und dem Vordringen neuer Vertriebsformen (Internetversandhandel) geändert.

Derzeit wird im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes untersucht, ob und in wie weit sich daraus tatsächlich andere Schlussfolgerungen für das Verhältnis des Hauptzentrums zu den dezentralen Einzelhandelbetrieben ergeben.

Das T.E.C. hat, diesem gesamtstädtischen Prüfungsansatz vorgreifend, die Erstellung einer Wirkungsanalyse beantragt, um für das Einzelvorhaben kurzfristig eine Entscheidung herbeizuführen. Dies kann befürwortet werden, wenn über die Einzelfallbetrachtung hinaus das Szenario einer Realisierung auch der anderen bekannten geplanten dezentralen Vorhaben im Wege einer summarischen Betrachtung aufgezeigt wird.

Warum ist eine summarische Betrachtung unverzichtbar?

Die aktuelle Bestandserhebung hat bestätigt, dass der Anteil der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt weiterhin lediglich 22 % beträgt.

Bezogen auf die gesamte innerstädtische Verkaufsfläche (Altstadt) beträgt allein der Anteil der beiden Standorte Thüringenpark und T.E.C. zusammen derzeit rund 40 %, der Umsatzanteil liegt schätzungsweise bei rund 50 %. Die Erweiterung der dezentralen Standorte führt zu einer Erhöhung dieser Anteile und impliziert eine Attraktivitätssteigerung der dezentralen Standorte zu Lasten der Altstadt.

Allein mit dem geplanten Flächenzuwachs des Thüringenparks (10.000 m²) und des T.E.C. beliefte sich der künftige Verkaufsflächenanteil dieser Standorte (bezogen auf die Altstadt) auf rund 60 % und der geschätzte Umsatzanteil würde sogar auf 70 % steigen. Berücksichtigt man zusätzlich die potenzielle Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit 4.000 m² Verkaufsfläche an einem dezentralem Standort (derzeit ohne genaue Benennung) würde der Verkaufsflächenanteil der drei Vorhabenstandorte allein, bezogen auf die Altstadt rund 64 % betragen, der Umsatzanteil würde voraussichtlich auf 73 % steigen.

Diese Zahlen sollen vor allem deutlich machen, dass der Verkaufsflächenzuwachs und die potenzielle Umsatzzunahme für ein einzelnes Vorhaben betrachtet im gesamtstädtischen Zusammenhang durchaus zunächst eine eher untergeordnete Rolle spielen können, in der summarischen Betrachtung mehrerer Vorhaben dagegen eine erhebliche Verschiebung der potenziellen Kräfteverhältnisse zu Lasten der Innenstadt entstehen kann.
