


Niederschrift

der Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen am 20.12.2016

Sitzungsort:	Rathaus, Raum 225, Ratssitzungssaal, Fischmarkt 1, 99084 Erfurt
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	20:20 Uhr
Anwesende Mitglieder des Ausschusses:	Siehe Anwesenheitsliste
Abwesende Mitglieder des Ausschusses:	Siehe Anwesenheitsliste
Sitzungsleiter:	Herr Dr. Warweg
Schriftführerin:	

Tagesordnung:

		Drucksachen- Nummer
I.	Öffentlicher Teil	
1.	Eröffnung und Begrüßung	
2.	Änderungen zur Tagesordnung	
3.	Dringliche Angelegenheiten	
4.	Anhörung zur Wirkungsanalyse im Rahmen des "Standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht" für die geplante Umstrukturierung des T.E.C. BE: Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hinzugezogen: Vorhabenträgervertreter vom T.E.C., Vertreter der Gutachterbüros, Vertreter der IHK und der Einzelhandelsverbände, Vertreter des Thüringenparks und des örtlichen Einzelhandels, Vertreter Projektentwickler, Moderator	
5.	Informationen	

I. Öffentlicher Teil

Drucksachen-
Nummer

1. Eröffnung und Begrüßung

Der Sitzungsleiter Herr Dr. Warweg, Fraktion SPD, eröffnete die gemeinsame öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligung und stellte die form- und fristgemäße Einladung fest. Er begrüßte alle anwesenden Ausschussmitglieder und alle anwesenden Gäste.

2. Änderungen zur Tagesordnung

Es wurden keine Änderungen der Tagesordnung gewünscht.

3. Dringliche Angelegenheiten

Es lagen keine dringlichen Angelegenheiten zur Beratung vor.

4. Anhörung zur Wirkungsanalyse im Rahmen des "Standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht" für die geplante Umstrukturierung des T.E.C.

BE: Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

hinzugezogen: Vorhabenträgervertreter vom T.E.C., Vertreter der Gutachterbüros, Vertreter der IHK und der Einzelhandelsverbände, Vertreter des Thüringenparks und des örtlichen Einzelhandels, Vertreter Projektentwickler, Moderator

Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften führte zu dem Anlass und der Funktion der Anhörung als Bestandteil des standardisierten Verfahrens zur Umstrukturierung des Thüringer Einkaufszentrum (T.E.C.) aus.

Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und -planung nahm Bezug auf das geplante Vorhaben und das damit verbundene Verfahren.

Er informierte die Ausschussmitglieder und Gäste weiterhin über eine gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen im Januar bzw. Februar 2017. Hierbei soll eine Anhörung zum neuen Einzelhandelskonzept erfolgen.

Der Sitzungsleiter Herr Dr. Warweg, Fraktion SPD, übergab die Moderation an Herrn Dr. Janning.

Herr Dr. Janning stellte sich kurz vor und teilte den Ausschussmitgliedern und Gästen den weiteren Ablauf der Sitzung ("Spielregeln") mit.

Die Vertreter des Vorhabenträgers zeigten anhand einer Präsentation das geplante Vorhaben. Sie teilten den Ausschussmitgliedern und Gästen mit, dass im Hauptgebäude des T.E.C. eine Umstrukturierung erfolgen und welche Märkte sich im ehemaligen Baumarkt ansiedeln sollen, wie unter anderem im Obergeschoss Decathlon.

Im Anschluss dessen stellte der Vertreter vom Planungsbüro Junker + Kruse die Wechselwirkungen des Einzelhandelskonzeptes mit dem T.E.C. mit Hilfe einer Präsentation vor. Er informierte die Ausschussmitglieder über die Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur sowie die Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt. Er merkte an, dass Sportgroßgeräte im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes als zentrumsrelevant eingestuft wurden, da ausschließlich in der Altstadt diese Sortimente bei der Bestandserhebung festgestellt werden konnten. Zur Sicherung der Entwicklung der Altstadt wird auch im Entwurf des neuen Einzelhandelskonzeptes empfohlen, von einer Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im T.E.C. abzusehen.

Die Vertreterin des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen führte zu der erarbeiteten Wirkungsanalyse für das T.E.C. und der ergänzenden Stellungnahme anhand einer Präsentation aus. Auf die entstehenden Umverteilungseffekte wurde hingewiesen. Der geplante Zuwachs an zentrenrelevanten Sortimenten ohne Sportgroßgeräte entspräche der Gesamtverkaufsfläche von Breuninger. In den meisten Sortimenten wären keine städtebaulichen Auswirkungen i.S. einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche im Bestand zu erwarten. Es wird eine leichte Reduzierung der Planung im Sortiment Schuhe/ Lederwaren empfohlen. In den Sortimenten Sportartikel, Camping/- zubehör und Sportgroßgeräte werden bei Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes Beeinträchtigungen der Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB prognostiziert. Insbesondere wurde dargestellt, dass die Ansiedlungschancen für eine vergleichbare Ansiedlung in der Altstadt durch die Realisierung eines Decathlon-Sportfachmarkts am Standort T.E.C. deutlich verringert würden. Bei Umsetzung der Planungen von Thüringenpark und T.E.C. (insgesamt ca. 17.600 m² neue Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wären städtebauliche Auswirkungen in der Altstadt zu erwarten.

Der Vertreter des Sportfachgeschäftes Decathlon erläuterte das Konzept des Unternehmens und teilte den Ausschussmitgliedern und Gästen mit, dass seit mehreren Jahren nach einer geeigneten Fläche in der Innenstadt gesucht wurde, jedoch keine den Anforderungen entspricht. Er nahm Bezug auf die Ansiedlung des Sportfachgeschäftes in anderen Städten z.B. in Mannheim, welcher geschlossen wird, da das Konzept an diesem Standort nicht umsetzbar war. Er erläuterte, dass ein "abgespecktes Konzept" nicht funktionieren würde.

Der Moderator Herr Dr. Janning, fasste die aufgeführten Anmerkungen kurz zusammen und teilte den Anwesenden mit, dass jetzt Verständnisfragen gestellt werden können.

Herr Pfistner, Fraktion CDU, erkundigte sich nach dem Ergebnis des Gutachtens von Herrn Dr. Lademann und Partner und wies auf die notwendige Neutralität des Moderators hin.

Der Vertreter des Vorhabenträgers führte zu der Plausibilitätsprüfung aus, bezweifelte die Ergebnisse der vorliegenden Wirkungsanalyse und merkte an, dass zum jetzigen Zeitpunkt ein städtebaulicher Missstand am T.E.C. herrscht und durch die angestrebte Umstrukturierung des Einkaufszentrums und der Ansiedlung des Sportfachmarktes eine Lösung des Missstandes gefunden werden kann.

Der Vertreter des Magdeburger Allee e. V. erkundigte sich, ob eine Festsetzung des Sortimentes, welches im ehemaligen Baumarkt angeboten werden soll, möglich sei. In diesem Fall fragte er nach, welche Auswirkungen eine solche Festsetzung hätte.

Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und -planung nahm hierzu Stellung.

Der zuständige Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung und -planung teilte den Anwesenden mit, dass Sortimente festgesetzt werden können, nicht jedoch Betriebsbesonderheiten wie ein hoher Eigenmarkenanteil o.ä..

Frau Höfer, sachkundige Bürgerin, fragte nach, was im ehemaligen Baumarkt an Sortiment möglich sei bzw. wie der städtebauliche Missstand bei einer Nichtansiedlung des Sportfachmarktes abgestellt werden könnte. Sie hinterfragte, ob durch das neue Einzelhandelskonzept Sportgroßgeräte zentrumsrelevante Artikel sind.

Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und -planung nahm hierzu Stellung. Der gesamte Katalog der nichtzentrenrelevanten Sortimente ist bereits gegenwärtig zulässig.

Der Erarbeiter des Einzelhandelskonzeptes Herr Kruse bestätigte die Aussage in Bezug auf die Sportgroßgeräte.

Herr Henkel, sachkundiger Bürger, merkte an, dass er keine Schädigung der Innenstadt durch die Ansiedlung des Sportfachmarktes im T.E.C. sieht. Er erkundigte sich, welche Möglichkeiten gesehen werden, damit die Bürger bzw. Besucher der Stadt Erfurt vermehrt in der Innenstadt einkaufen gehen. Er merkte an, dass die Attraktivität zum Einkaufen in der Innenstadt z. B. durch Verrechnung der Parkgebühren erhöht werden könnte.

Frau Dr. Glaß, Fraktion DIE LINKE., nahm Bezug auf die erfolgte Prüfung von geeigneten Standorten in der Innenstadt und erkundigte sich aus welchen Gründen eine Ansiedlung innerhalb der Innenstadt nicht möglich sei.

Der Vertreter des Sportfachgeschäftes erklärte, dass nicht ausreichend zusammenhängende Verkaufsflächen und Parkplätze zur Verfügung ständen.

Herr Kordon, Fraktion CDU, fragte nach, ob der ehemalige Baumarkt im T.E.C. weiterhin ein städtebaulicher Missstand sein soll, da die Gutachten keine Ansiedlung des Sportfachmarktes an diesem Standort empfehlen. Er nahm Bezug auf die genannte Fläche am Löberator und merkte an, dass an diesem Standort ein Parkhaus geplant gewesen sei. Daher fragte er nach, wie der Stand sei bzw. die weitere Planung. Er hinterfragte, inwieweit eine Gefahr für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt durch die Ansiedlung bzw. Umstrukturierung besteht.

Die Vertreterin der Stadt- und Regionalplanung des Planungsbüros Dr. Jansen, wies darauf hin, dass die dargestellten innerstädtischen Potenzialstandorte für Einzelhandelsansiedlungen nicht vertiefend untersucht wurden.. Sie erklärte, dass die Nutzung des ehemaligen Baumarktes mit nicht zentrumsrelevanten Artikeln erfolgen könnte und führte zu der möglichen Beeinträchtigung der Entwicklung für die Innenstadt aus.

Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften führte zu dem geplanten Parkhaus am Löbertor aus. Er merkte an, dass hier ein Nahverkaufsversorger angesiedelt werden soll und die Möglichkeit bestünde, dass sich in den 1. Obergeschosse ein Sportfachgeschäft ansiedeln könnte und die restlichen Flächen als Parkplätze genutzt werden könnten.

Daher fragte Herr Kordon, Fraktion CDU, nochmals nach, ob die Stellplätze in diesem Fall verringert werden würden.

Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften bestätigte diese Aussage.

Herr Stampf, Fraktion FREIE WÄHLER / FDP / PIRATNE, äußerte seine Verwunderung zu der möglichen Änderung des Parkhauses am Löbertor, vor dem Hintergrund der stattgefundenen Beratungen im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt.

Frau Höfer, sachkundige Bürgerin, fragte nach dem zugrundeliegenden Verkehrskonzept.

Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften nahm hierzu kurz Stellung.

Da keine weiteren Verständnisfragen vorlagen bat der Moderator Herr Dr. Janning die Institutionen und Vereine kurz Ihren Standpunkt darzustellen.

Der Vertreter des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Regionale Planungsstelle Mittelthüringen teilte den anwesenden Ausschussmitgliedern und Gästen mit, dass die Entwicklung der Innenstadt Priorität hätte und diese geschützt werden sollte. Er lobte die Qualität der Wirkungsanalyse und sprach sich auch in Anbetracht der dort formulierten Ziele gegen eine Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon am T.E.C. aus.

Der Vertreter der IHK Erfurt merkte an, dass er die bestehenden Befürchtungen verstehen kann, da die Erfurter Innenstadt das "Herzstück" sei. Jedoch wies er darauf hin, dass durch eine Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon mehr Kaufkundschaft für die Gesamtstadt erreicht werden könnte. Er nahm Bezug auf die angesprochenen Flächen in der Innenstadt und erklärte, dass er eine Ansiedlung von Decathlon in der Innenstadt bevorzugt hätte, jedoch keine Konkurrenz für die Innenstadt durch eine Ansiedlung am T.E.C. sieht. Es stünde die Frage: Wollen wir diesen Anbieter in der Stadt oder nicht?

Der Vertreter des Handelsverbandes Thüringen "Der Einzelhandel e.V." merkte an, dass die Erfurter Innenstadt besonderen Schutz benötigt. Er erklärte, dass am Standort T.E.C. ein städtebaulicher Missstand vorherrscht. Er erklärte, dass die Ansiedlung von Decathlon in der Landeshauptstadt Erfurt ein Gewinn sei und er aus städtebaulicher Sicht keine Probleme sieht.

Der Vertreter des City-Managements Erfurt wies auf die Bedeutung der Innenstadt hin und sprach sich für deren Schutz und gegen eine Ansiedlung des Sportfachmarktes am Standort T.E.C. aus. Er merkte an, dass die Einzelhändler in der Innenstadt gegen den Online-Handel kämpfen. Er wies eindringlich auf die rechtlichen Auswirkungen einer Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente im T.E.C. und somit der Aufweichung des Instrumentariums Einzelhandelskonzept hin. Dies könne den "Sündenfall" bedeuten der die bisherige positive Einzelhandelsentwicklung aufs Spiel setzt. Die Funktionsfähigkeit des Einzelhandelskonzeptes als "Fire wall" für die Altstadt muss gesichert bleiben.

Die Vertreterin des Quartiers Lange Brücke e.V. wies darauf hin, dass die Erfurter Innenstadt aus kleinteiligen Geschäften besteht und diese durch eine Ansiedlung bzw. Umstrukturierung des Standortes T.E.C. gefährdet werden, da eine Magnetwirkung entstehen könnte. Sie sprach sich gegen das Vorhaben aus.

Der Vertreter des Magdeburger Allee e.V. wies auf die dortige Leerstandsituation hin und merkte an, dass die Gefahr bei einer Entwicklung des Standortes T.E.C. bestehe, dass der Thüringen Park dann auch auf entsprechende Veränderungen bestehen könnte. Er sprach sich gegen eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente am Standort T.E.C. aus.

Die Vertreterin für "Wir für Erfurt Verein für Stadtentwicklung e. V." teilte mit, dass die erarbeiteten Gutachten und Konzepte wichtig seien. Sie konnte daraus jedoch keinen Schaden durch eine entsprechende Ansiedlung bzw. Umstrukturierung des T.E.C. für die Erfurter Innenstadt erkennen. Sie merkte an, dass nicht nur die Innenstadt zu schützen sei und eine entsprechende Ansiedlung positive Auswirkungen für die gesamte Landeshauptstadt Erfurt als Einkaufsstadt hätte und sprach sich für das Vorhaben aus.

Nachdem die Institutionen und Vereine ihre Statements abgegeben hatten, bat der Moderator Herr Dr. Janning darum, das Auditorium ihre Standpunkte kurz darzustellen.

Der Geschäftsführer von Papenbreer sprach sich gegen die geplante Entwicklung im T.E.C. aus. Er erklärte, mit Bezug auf einen selbst erhobenen Leerstand von 20.000 m² in der Innenstadt, dass ausreichend Flächen zur Verfügung stünden und ein solches Konzept aus seiner Sicht an diesen Standorten umsetzbar wäre. Er wies auf den Zusammenhang der funktionierenden kleinteiligen Händlerschaft und der Lebensqualität in der Erfurter Altstadt hin. Die Einzelhändler würden wirtschaftlich den Erhalt der Baustruktur der Altstadt sichern.

Der Geschäftsführer von Kieft & Kieft Filmtheater GmbH merkte an, dass am 29.04.2009 das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat einstimmig beschlossen wurde und erkundigte sich, ob der Vertreter von Junker & Kruse eine Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon gut heißen würde.

Der Vertreter von Junker & Kruse teilte den Anwesenden mit, dass er eine Ansiedlung des Sportfachmarktes an dem benannten Standort entsprechend Einzelhandelskonzept nicht befürwortet.

Der Vertreter von OFB Projektentwicklung GmbH wies darauf hin, dass in der Innenstadt von Erfurt ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, welche ungenutzt sind und nahm Bezug auf das Gebäude "Commerzbank" in der Bahnhofstraße mit 2000 m² Fläche. Er teilte den Anwesenden mit, dass er Interessenten für die benannte Fläche hätte, jedoch die noch offene die Entwicklung des T.E.C. ein Hindernis für den Abschluss des Mietvertrages darstelle.

Der Geschäftsführer der Krieger Objekt Erfurt GmbH & Co.KG merkte an, dass vor langer Zeit die Entscheidung getroffen wurde, dass es die Erfurter Innenstadt und zwei Einkaufszentren (Thüringen Park und T.E.C.) gibt. Diese Entscheidung sei zu schützen. Er wies darauf

hin, dass die beiden Einkaufszentren eine andere Kundschaft bedienen als die Erfurter Innenstadt. Er bat die Anwesenden darum, dass diese auch den Einkaufszentren die Chancen geben sich weiterzuentwickeln. Er warb dafür, den Begriff "Grüne Wiese" nicht mehr zu verwenden. Die beiden Einkaufszentren seien mittlerweile städtebaulich integriert.

Der Vertreter von Karstadt Erfurt widersprach diesen Ausführungen nahm Bezug auf die Dresdener Innenstadt und erklärte, dass durch die Erweiterung des Elbcenters die Dresdener Innenstadt geschwächt wurde. Er sprach sich gegen die geplante Entwicklung am Standort T.E.C. aus.

Der Vertreter von MIB Projektentwicklung GmbH wies darauf hin, dass enorme Vorsicht bei der Entscheidung geboten sei, da die Innenstadt durch die Entscheidung gefährdet werden könnte.

Abschließend fasste der Moderator Herr Dr. Janning die unterschiedlichen Auffassungen zusammen und ging auf die jeweiligen Argumente ein. Er wies nochmals auf die vorliegenden Gutachten und die Gefahren der Wechselwirkungen hin.

Der Sitzungsleiter Herr Dr. Warweg, Fraktion SPD, bat die Ausschussmitglieder darum, dass diese die vorliegenden Gutachten und Empfehlungen nochmals sorgfältig lesen und innerhalb der Fraktionen die Thematik beraten.

5. Informationen

Es wurden keine weiteren Informationen zu Protokoll gegeben.

gez. Dr. Warweg
Sitzungsleiter

gez. 
Schriftführerin