

**Titel der Drucksache:**

**Standardisiertes Verfahren für  
Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht  
gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom  
05.05.2010: Umstrukturierung des  
"Thüringen-Park Erfurt"**

**Drucksache**

**0174/17**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	20.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	20.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	23.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat beschließt die Durchführung einer Wirkungsanalyse im Rahmen des "Standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht" gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010 für eine Umstrukturierung des "Thüringen-Parks Erfurt" vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages mit dem Antragsteller zur Kostenübernahme.

09.02.2017, gez. A. Bausewein

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> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</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 - Antrag "Thüringen-Park Erfurt" (nicht öffentlich)
- Anlage 2 - Vorhaben "Thüringen-Park Erfurt" (nicht öffentlich)
- Anlage 3 – Anlage zum Vorhaben – Lageplan (nicht öffentlich)
- Anlage 4 - Anlage zum Vorhaben Dachaufsicht (nicht öffentlich)
- Anlage 5 – Anlage zum Vorhaben Grundriss EG (nicht öffentlich)
- Anlage 6 Anlage zum Vorhaben Grundriss OG Ansicht (nicht öffentlich)
- Anlage 7 - Standardisiertes Verfahren
- Anlage 8 - Ergänzende Stellungnahme
- Anlage 9 – BP GiK017 Teil A Plan
- Anlage 10 – BP GIK017 Teil B Textliche Festsetzungen

Die Anlagen 1- 10 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Durch den Eigentümer des "Thüringen-Park Erfurt" wird nach vorangegangenen Bemühungen in den Jahren 2003, 2007 und 2010 erneut der Wunsch auf Erweiterung des Einkaufszentrums "Thüringen-Park Erfurt" an die Landeshauptstadt Erfurt herangetragen.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger soll eine Entscheidung nach dem standardisierten Verfahren (Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010) herbeigeführt werden.

Der "Thüringen-Park Erfurt" ist ein stabiler Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft. Leerstände bestehen nicht.

Gegenstand des Antrages des Thüringenparks ist eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente gegenüber dem Bestand um 10.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das entspricht der Größenordnung des Karstadt Kaufhauses.

Als einzelne Bausteine sind die Ansiedlungen eines Spielzeugfachmarkts (rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Anbietern von Schuhen, Bekleidung, Heimtextilien/Glas/Porzellan, Wäsche/Miederwaren, Sportschuhen, Uhren/Schmuck, Lebensmitteln (auf insgesamt rund 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Erweiterungen bestehender Geschäfte in den Sortimenten Sportartikel, Sportbekleidung, Bekleidung, Drogerie und Parfüm, Fahrräder, Uhren/Schmuck und Geschenkartikel (auf insgesamt rund 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) angedacht.

### **1. 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.

Die heute auf 23.500 m<sup>2</sup> genehmigten Verkaufsflächen sollen um 10.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 34.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Das Vorhaben einer Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente um 10.500 m<sup>2</sup> VKF widerspricht den nach der aktuellen Beschlusslage bestehenden Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes.

Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept schließt zum Schutz der Altstadt für diesen und alle anderen Sonderstandorte einen weiteren Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten ausdrücklich aus.

Das Vorhaben steht zudem den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entgegen.

Eine Atypik ist nicht gegeben. Bei dem Thüringenpark handelt es sich nach der Systematik des Einzelhandelskonzeptes um einen der sieben Sonderstandorte.

Die Wirkungsanalysen im Wege einer Einzelfallprüfung können lediglich ermitteln, ob durch die Erweiterung städtebauliche Wirkungen in der Altstadt eintreten.

Der Ausschluss von städtebaulichen Auswirkungen bedeutet jedoch lediglich, dass die Schwelle, ab der die Schließung von Läden eintritt, die Kundenfrequenz nachlässt und eine Abwärtsspirale des Standortes Altstadt einsetzt, noch nicht überschritten wird.

Die Schwelle des Eintritts derartiger Auswirkungen kann aus Sicht der Stadtverwaltung jedoch nicht Maßstab für Ansiedlungsentscheidungen sein.

Es ist in jedem Fall davon auszugehen, dass durch die Erweiterung Umsatzumverteilungen zu Lasten der Altstadt verursacht werden und damit, wenngleich in unterschiedlicher Intensität, Einfluss auf die Entwicklungsfähigkeit der Altstadt genommen wird.

Angesichts erheblicher ungenutzter Flächenpotentiale im prioritären Hauptzentrum Altstadt wird es aus Sicht der Stadtverwaltung weiterhin als nicht sinnvoll angesehen zusätzliche zentrenrelevante Sortimente in die Sonderstandorte zu lenken.

Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Altstadt gegeben. Die umfangreichen Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich Altstadt sind im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes graphisch dargestellt. Darüber hinaus bestehen untergenutzte und leerstehende Flächen in Bestandsgebäuden.

In der Anhörung zum Vorhaben T.E.C. wurde seitens der Einzelhändler der Altstadt ein Leerstand von 20.000 m<sup>2</sup> benannt. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird eine genaue Erhebung erfolgen.

Die seit 2003 ohne Letztentscheidung geführte Diskussion über eine erhebliche Erweiterung von Sonderstandorten hat zu einer Verunsicherung vieler Ansiedlungsinteressenten in der Altstadt und einer abwartenden Haltung geführt. Auch in der Anhörung wurde auf zögerliche Mietinteressenten verwiesen, die ihre Entscheidung von der Klärung dieser Fragen abhängig machen.

Der Stadtverwaltung wurden in den letzten Jahren vielfältige erfolgversprechende Projekt-ideen für die Altstadt präsentiert, die letztlich stagnierten. Auch derzeit gibt es verschiedene Aktivitäten in unterschiedlichen Stadien, so zum Beispiel den Umbau der Dresdner Bank-Filiale mit ca. 2000 m<sup>2</sup> VKF, das Vorhaben ehem. Buchhabel/ Centrum mit ca. 6000 m<sup>2</sup> VKF oder eine Bebauung des F1-Parkplatzes mit ca. 4000 m<sup>2</sup> VKF. Ob und mit welchem Mieterbesatz diese Vorhaben realisiert werden können, wird nicht zuletzt von den Alternativen abhängen, die in den Sonderstandorten eröffnet werden.

### **Sicherung der "Firewall" Einzelhandelskonzept**

Aus der Anhörung war zu entnehmen, dass seitens der Altstadthändler die Sorge um die Sicherung der Wirksamkeit des Einzelhandelskonzeptes im Vordergrund stand.

Es ist zutreffend, dass die Durchbrechung von Zielen des Einzelhandelskonzeptes durch Einzelentscheidungen zur Funktionslosigkeit des Konzeptes führen können. Das Einzelhandelskonzept verlöre so seine Schutzfunktion gegenüber der Altstadt.

Im Rechtsstreit um eine Ansiedlung von einer Agglomeration von mehreren nichtgroßflächigen Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an der Weimarischen Straße war für das VG Weimar die Tatsache maßgeblich, dass die Stadt zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere auch im benachbarten T.E.C. ausschließt.

Bei dem Thüringenpark handelt es sich nach der Systematik des Einzelhandelskonzeptes um einen von sieben Sonderstandorten. Für alle Sonderstandorte ist nach dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen.

Diese Regelung vermittelt der Altstadt den weitest gehenden Schutz, der aus Sicht der Stadtverwaltung auch aus heutiger Perspektive angemessen erscheint.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist Träger der Planungshoheit. Insoweit hat der Stadtrat ein breites Ermessen bei der Entscheidung über die städtebaulichen Konzeptionen für das Gemeindegebiet. Dies gilt auch für die Konzeptaussagen des Einzelhandelskonzeptes.

Die normative Grenze dieses Ermessens liegt bei einer abwägungsfehlerhaften Berücksichtigung der Belange Erhaltung und Entwicklung der zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr.4 i.V. mit Abs. 7 BauGB).

Soll die rechtliche Funktion der "Firewall" Einzelhandelskonzept nicht beeinträchtigt werden, müssen Verletzungen der Grundsätze durch Einzelfallentscheidungen unterlassen werden.

Soweit der Stadtrat beabsichtigt, die Frage nach dem Schutzniveau der Altstadt neu zu justieren, muss dies im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geprüft, erörtert und durch den Stadtrat für alle Sonderstandorte verbindlich neu entschieden werden.

Soweit dem Entscheidungsvorschlag zum T.E.C. in DS 0222/17 gefolgt wird, ergäbe sich in konsequenter Umsetzung auch für den Thüringenpark die Bindung an die heutigen Obergrenzen des planungsrechtlichen Gesamtmaßes.

Zur Gewährleistung einer kontrollierten Marktanpassung des Sonderstandortes würde jedoch auch hier im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Gesamtobergrenze der zentrenrelevanten Sortimente (inklusive Nahversorgungsrelevanter Sortimente) eine Umstrukturierung befürwortet, soweit durch ein standardisiertes Verfahren städtebauliche Wirkungen und die erhebliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit der Altstadt ausgeschlossen werden können.

Nach dem wirksamen Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" sind im Thüringenpark 23.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Davon ist unter Einbeziehung der ca. 3.500 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevanten Sortimente der überwiegende Teil zentrenrelevant. Derzeit sind konkrete Betriebstypen mit konkreten Kernsortimenten und Flächenobergrenzen fixiert und schränken Umstrukturierungen ein.

Für die Durchführung einer Wirkungsanalyse, die sich allein mit einer Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente auseinandersetzt, spricht insbesondere nach den Erkenntnissen aus dem standardisierten Verfahren zur Umstrukturierung des T.E.C. aus Sicht der Stadtverwaltung wenig, obgleich der Vorhabenträger eine Durchführung nach Erläuterung der Sichtweise der Verwaltung dennoch für sinnvoll erachtet und von ggf. positiven Ergebnissen einer Wirkungsanalyse ausgeht.

Soweit im Rahmen der Wirkungsanalyse die einzelnen Erweiterungsbausteine auch daraufhin geprüft werden, ob und welche Bausteine für eine Umstrukturierung innerhalb der VKF-Obergrenze geeignet wären, kann die Wirkungsanalyse befürwortet werden.