

Titel der Drucksache:

Standardisiertes Verfahren zur  
Umstrukturierung des T.E. C., Entscheidung

Drucksache

**0222/17**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Dittelstedt	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

##### 01

Nach der erfolgten Durchführung des standardisierten Verfahrens (DS 0313/10) über die begehrte Umstrukturierung des Sonderstandorts T.E.C. beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt die Befürwortung einer Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon im T.E.C. unter der Maßgabe, dass die nach dem wirksamen Bebauungsplan EFS034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2" geltende Gesamtobergrenze für zentrenrelevante Sortimente (inklusive Nahversorgungsrelevanter Sortimente oder zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente) insgesamt nicht überschritten wird und eine vertragliche Sicherung der Mitwirkungsbereitschaft und Kostenübernahme für eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes EFS034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2" mit dem T.E.C. erfolgt.

##### 02

Mit dem Vorhabenträger sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes für das T.E.C. konkrete Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente zu vereinbaren, unter der Maßgabe, dass die geltende Gesamtobergrenze für zentrenrelevante Sortimente im Vorhaben nicht überschritten wird.

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 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 TEC (nicht öffentlich)

Anlage 2 - Wirkungsanalyse der Dr. Jansen GmbH

(Anlage wurde bereits mit DS 1533/16 ausgereicht)

Anlage 3 - ergänzende Stellungnahme der Dr. Jansen GmbH

(Anlage wurde bereits mit DS 1533/16 ausgereicht)

Anlage 4 - Protokoll der Anhörung

Anlage 5 - Geltendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept

(Anlage wurde bereits mit DS 0252/09 nebst Änderungsantrag 0901/09 ausgereicht und beschlossen)

Anlage 6 - Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

(Anlage wurde bereits mit DS 1683/16 ausgereicht)

Aus Gründen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit sowie unter Beachtung von ökologischen Aspekten wird auf die papierseitige Weitergabe der bereits mit anderen Drucksachen ausgereichten Anlagen (Anlage 2, 3, 5 und 6) verzichtet. Diese sind jedoch in den Informationssystemen einsehbar. Die Anlagen 1 und 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

**DS 2066/13** "Information über bekannte Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10", beraten im Ausschuss StU am 14.01.2014

## 1. Ausgangspunkt

Die Erfurter Einzelhandelslandschaft, wie wir sie heute vorfinden, ist nicht Ergebnis eines freien Wettbewerbes, sondern einer konsequenten Steuerung zugunsten des Hauptzentrums Altstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche. Spätestens seit Mitte der 1990er Jahre, weit vor Verabschiedung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 war es einer der wichtigsten Planungsgrundsätze von Stadtrat und Verwaltung, dass der Altstadt hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung die Entwicklungspriorität zukommen sollte.

Ein weiterer Zuwachs an zentrenrelevanten Sortimenten war deshalb für Sonderstandorte wie das T.E.C. und andere von Anfang an ausgeschlossen worden.

Dieser Grundsatz wurde später auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankert und stellt für die Stadtverwaltung die aktuelle Beschlusslage dar.

Entwicklungspotentiale im Einzelhandel sollten so weit wie möglich gezielt in die Altstadt gelenkt werden, um untergenutzte oder leerstehende Flächen zu mobilisieren, strukturelle Angebotsdefizite abzubauen und Magnetbetriebe anzusiedeln.

Das besondere Schutzbedürfnis des Einzelhandelsstandortes Altstadt wurde bislang insbesondere in folgenden Gründen gesehen:

- Nur mit einer Kombination von Stadterlebnis der einzigartigen historischen Altstadt mit einem hochattraktiven Einzelhandelsangebot kann die Stadt im interkommunalen Wettbewerb auf Dauer bestehen und an Anziehungskraft gewinnen.
- Die dauerhafte Erhaltung und Instandhaltung der wertvollen historischen Bausubstanz der Altstadt ist kostenintensiv und aufwändig. Nach Abschluss der intensiven Förderung der Nachwendezeit kann dies nur dann gelingen, wenn eine hinreichende Wertschöpfung der Altstadt gewährleistet bleibt. Der Einzelhandelsstandort Altstadt trägt damit gravierende Sonderlasten gegenüber konkurrierenden Standorten.
- Die konkurrierenden Sonderstandorte besitzen zudem zahlreiche spezifische Wettbewerbsvorteile gegenüber der Altstadt: Die Flächenverfügbarkeit ist deutlich höher, die Grundstückspreise, Instandhaltungskosten bzw. Mieten sind geringer, Stellplätze können kostenlos angeboten werden. Die Centermanager können eine abgestimmte Angebotsstruktur vorhalten und durch eine Mischkalkulation im Center Magnetbetriebe mit geringen Mieterlösen binden, die für Einzelvermieter wirtschaftlich unattraktiv wären.

Diese Argumente haben maßgeblich die Beschlussfassung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 getragen. Sowohl die Entscheidungen des Stadtrates als auch das Verwaltungshandeln sind diesen Ansätzen auch ansonsten konsequent gefolgt, beispielsweise durch:

- Ablehnung des Antrages auf Wirkungsanalyse für ein Fabrikverkauf (FOC) mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Schlachthofareal Greifswalder Straße durch den Stadtrat (siehe DS 0301/10)
- Beschränkung des Fachmarktzentrums auf dem Topf- und Söhne Gelände (14.569m<sup>2</sup> VKF) entgegen der ursprünglichen Planung auf ausschließlich nicht zentrenrelevante Sorti-

mente (DS1726/11)

- Wirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Sonderstandortes Globus Mittelhausen unter Zugrundelegung der Obergrenze der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente von 8000 m<sup>2</sup> und Verzicht auf jegliche Einzelhandelsentwicklung auf den benachbarten GE-Flächen (siehe DS 0620/15).
- Ablehnende Diskussion der Vorstöße des Thüringenparks auf Erweiterung in den Jahren 2003, 2007, 2010 (siehe DS 2310/10, nach Ablehnung der Wirkungsanalyse in den Fachausschüssen wurde der Antrag vom Vorhabenträger zurückgezogen)

In diesem Zusammenhang hatte die Verwaltung auch für die begehrte Umstrukturierung des T.E.C. in der Drucksache 2233/14 (Stadtratsbeschluss vom 28.01.15) bereits darauf hingewiesen, dass dieses Vorhaben den bestehenden Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes widerspricht.

Im Sachverhalt zur DS 2233/14, auf den hier nochmals ausdrücklich verwiesen wird, hatte die Verwaltung trotz der bereits festgestellten Widersprüche zum Einzelhandelskonzept empfohlen, die vom Vorhabenträger beantragte Wirkungsanalyse durchzuführen, unter anderem auch mit Verweis auf die seit 2009 veränderten Rahmenbedingungen des Erfurter Einzelhandels aufgrund der veränderten demographischen Perspektive, einer Veränderung der Kaufkraft und dem Vordringen des Interneteinzelhandels.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, das mittlerweile in der Entwurfsfassung dem Stadtrat vorgelegt wurde, wird durch den Gutachter eingeschätzt, dass auch unter Berücksichtigung dieser veränderten Rahmenbedingungen (Demographische Entwicklung, Kaufkraftzuwachs, Konkurrenz des Internethandels) an der bisherigen Beschränkung der Sonderstandorte hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente festgehalten werden sollte.

Die einzelhandelsrelevanten Effekte aus dem positiven Bevölkerungswachstum der Stadt werden nämlich durch die weitaus größeren Schrumpfungsprozesse im weiteren Einzugsbereich der Stadt sehr stark gemindert bzw. wieder aufgehoben. Auch muss deutlich auf die Konkurrenz durch den Interneteinzelhandel hingewiesen werden, die für den stationären Einzelhandel standortunabhängig mit erheblichen Umsatzeinbrüchen verbunden ist.

Der Prozess der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist allerdings noch im Gang, sodass die Fortschreibung hier nicht zugrunde gelegt werden kann. Derzeit läuft die öffentliche Auslegung.

## **2. Erkenntnisstand nach Durchführung des standardisierten Verfahrens zur Umstrukturierung des T.E.C., der Auswertung der vorliegenden Gutachten und der Anhörung:**

Gegenstand der vorliegenden Wirkungsanalyse zum T.E.C. war die Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente gegenüber dem Bestand um 5.180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive der Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon. Das entspricht der Größenordnung des Kaufhauses Breuninger.

### **2.1. Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereich Altstadt**

Die Wirkungsanalyse und die ergänzende Stellungnahme können weitestgehend ausschließen, dass durch die Umstrukturierung des T.E.C. allein insgesamt "*städtebauliche Auswirkungen*" 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 einsetzt, noch nicht überschritten wird.

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

Festzustellen bleibt, dass jedes der vorgesehenen Einzelvorhaben eine Umsatzumverteilung zu Lasten der Altstadt verursacht und damit, wenngleich in unterschiedlicher Intensität, Einfluss auf die Entwicklungsfähigkeit der Altstadt nimmt.

Aus der ergänzenden Stellungnahme wird zudem ersichtlich, dass in Kombination mit weiteren Ansiedlungen (z. B. einer Thüringenparkerweiterung) klar diese Schwelle des Eintritts städtebaulicher Auswirkungen auf die Altstadt übertreten 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 leestehende Flächen in Bestandsgebäuden. In der Anhörung 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 von Eigentümern bzw. Entwicklern innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien auf zögerliche Mietinteressenten verwiesen, die Ihre Entscheidung von der Klärung dieser Fragen abhängig machen.

Der Stadtverwaltung wurden in den in den letzten Jahren vielfältige erfolgversprechende Projektideen für die Altstadt präsentiert.

Für diese Vorhaben, wie beispielsweise der Umbau der ehemaligen Dresdner Bank mit ca. 2000 m<sup>2</sup> VKF, die Angerpassage mit ca. 6000 m<sup>2</sup> VKF oder die Bebauung des F1-Parkplatzes mit ca. 4000 m<sup>2</sup> VKF bestehen konkrete Baurechte oder verschiedene Aktivitäten in unterschiedlichen Stadien, die Umsetzung stagniert jedoch. Ob und mit welchem Mieterbesatz diese Vorhaben realisiert werden können, wird nicht zuletzt von den Alternativen abhängen, die in den Sonderstandorten eröffnet werden.

## **2.2. Die Funktion des Einzelhandelskonzeptes als "Firewall" zum Schutz der Altstadt**

Aus der Anhörung war zu entnehmen, dass seitens der Altstadthändler unabhängig von der Frage des Einzelvorhabens Decathlon vor allem die Sorge um die Sicherung der Wirksamkeit des Einzelhandelskonzeptes insgesamt im Vordergrund stand.

Diese Sorge ist nicht unberechtigt, da eine Durchbrechung von wesentlichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes auch durch Einzelentscheidungen bereits zur Funktionslosigkeit des Konzeptes führt. Das Einzelhandelskonzept verlöre so seine Schutzfunktion gegenüber der Altstadt.

Im Rechtsstreit um eine anderweitige Ansiedlung in Form einer Agglomeration von mehreren

nichtgroßflächigen Einzelhandelsenrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an der Weimarischen Straße war erst Ende 2016 für das VG Weimar die Tatsache maßgeblich, dass die Stadt die zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wie z.B. im benachbarten T.E.C. konsequent ausschließt.

Bei dem T.E.C. handelt es sich nach der Systematik des Einzelhandelskonzeptes um einen von sieben sogenannten "Sonderstandorten". Für alle Sonderstandorte ist nach dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Erweiterung der bestehenden bzw. bestandsgeschützten zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen.

Diese Regelung vermittelt der Altstadt einen grundlegenden, weitreichenden Schutz, gewährt den Sonderstandorten jedoch innerhalb des bestehenden Baurechtes auch jederzeit Umstrukturierungen, Modernisierungen oder qualitative Sortimentsveränderungen.

Diese Regelung, die in zahlreichen anderen Städten zum Standard der Einzelhandelssteuerung zählt, ist aus Sicht der Stadtverwaltung auch aus heutiger Perspektive angemessen.

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 dieser " Firewall" in Gestalt einer Deckelung der zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelskonzept nicht beeinträchtigt werden, müssen Verletzungen der Grundsätze durch Einzelfallentscheidungen unterlassen werden.

Soweit der Stadtrat beabsichtigt, die Frage nach den Schutzniveaus zugunsten der Altstadt grundlegend neu zu justieren, müsste dies im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geprüft, erörtert und durch den Stadtrat **für alle Sonderstandorte in gleichem Maße** verbindlich zugelassen und neu entschieden werden.

### 3. Empfehlungen zum Umgang mit den geplanten Umstrukturierungen des T.E.C.

Der Sonderstandort T.E.C. stellt zunächst ein gut funktionierendes, attraktives und nachgefragtes Fachmarktzentrum dar. Lediglich das separate zweigeschossige Gebäude des ehemaligen Praktiker-Baumarkts steht nach der Insolvenz seit mehreren Jahren leer, da es strukturell für eine Baumarktnachnutzung nicht geeignet ist. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass neben der Baumarktnutzung bereits heute uneingeschränkt alle sonstigen nichtzentrenrelevanten Sortimente in diesem Gebäude zulässig sind (siehe Liste unten). Das T.E.C. verfolgt jedoch mit der Wiedervermietung eine Aufwertung des Centers gegenüber der ehemaligen Baumarktnutzung durch zentrenrelevante Sortimente.

Es ist legitim, dass ein Interesse besteht, diesen Leerstand zu beseitigen - wenngleich dessen städtebaulichen Auswirkungen sicher deutlich geringer zu bewerten wären als die einer vergleichbaren Fehlstelle in der Altstadt. So ist z.B. das seit 1997 planungsrechtlich zulässige Geschäftshaus auf dem F1 Parkplatz (4 Geschosse mit je maximal 2000 m<sup>2</sup> VKF pro Geschoss) bis zum heutigen Tag nicht umgesetzt und behindert die städtebauliche Einbindung und Entwicklungsfähigkeit des F1 erheblich.

Ebenfalls ist es legitim, dass das T.E.C. 20 Jahre nach Eröffnung mit Ablauf der Mietverträge eine Neustrukturierung des Zentrums mit einer "Marktanpassung" durchführen möchte.

In Anbetracht der oben dargestellten Rahmenbedingungen werden zur Gewährleistung einer

kontrollierten Marktanpassung des Sonderstandortes T.E.C. Umstrukturierungen im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Gesamtobergrenze der zentrenrelevanten Sortimente (inklusive nahversorgungsrelevanter Sortimente oder zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente) befürwortet, soweit durch ein standardisiertes Verfahren städtebauliche Wirkungen und die erhebliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit der Altstadt ausgeschlossen werden können.

Damit werden die Grundsätze des geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten und die Schutzfunktion der "Firewall" für die Altstadt gewährleistet.

Nach dem wirksamen Bebauungsplan EFS034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2" sind im T.E.C. 5000 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel, 11.000 m<sup>2</sup> sonstige Zentrenrelevante Sortimente und 670 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Innerhalb der sich dabei ergebenden Gesamtobergrenze der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente von 16.670 m<sup>2</sup> kann das T.E.C. seinen Mieterbesatz umstrukturieren.

Eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente über die Gesamtobergrenze hinaus sollte nach Auffassung der Verwaltung keinesfalls in einem Einzelfall als Sonderbehandlung erfolgen, sondern müsste nach sorgsamer Abwägung der Konsequenzen wenn, dann für die Gesamtstadt neu geregelt werden.

#### **4. Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes**

Die Vorhabenträger des T.E.C. haben eingeschätzt, dass die Integration des Decathlon-Marktes im Rahmen dieser Obergrenze auch die ohne Verletzung des Einzelhandelskonzeptes möglich wäre.

Die Wirkungsanalyse sieht jedoch in der der Ansiedlung im T.E.C. eine erhebliche Beeinträchtigung der verbleibenden künftigen Entwicklungsfähigkeit der Altstadt.

Der Sportfachmarkt besitzt aufgrund der überaus starken Ausstrahlungskraft eine erhebliche Magnetwirkung, die der Altstadt zu gute kommen sollte. Insoweit war die Frage zu klären, ob dieses Vorhaben in die Altstadt integrierbar ist.

Die interessengeleiteten Aussagen von Decathlon zur Ansiedlungsmöglichkeit in der Altstadt allein sind hier nur bedingt heranziehbar, da in der Vergangenheit trotz Ausschluss einer Innenstadtansiedlung z. B. in Chemnitz eine Ansiedlung erfolgt war.

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung könnten die Flächenanforderungen des Decathlon-Sportfachmarktes in der Altstadt zwar nominell bedient werden. Aufgrund der aktuellen Ansiedlungsstrategie des Unternehmens an anderen Standorten in Deutschland wird seitens der Stadtverwaltung jedoch inzwischen davon ausgegangen, dass eine Ansiedlung in der Erfurter Altstadt derzeit unwahrscheinlich ist.

Hierbei ist allerdings auch zu beachten, dass die Ansiedlung derartiger Fachmärkte für die Betreiber der Zentren trotz geringer Mieterlöse interessant ist, weil sie in Größenordnungen neue Käuferschichten anziehen, die dann im Center insgesamt entsprechende Mehrerlöse generieren und zu einer Aufwertung des Mieterbesatzes führen können.

Der Wirkungsanalyse kann entnommen werden, dass standortunabhängig die Ausstrahlungskraft des Decathlon zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Erfurts beitragen könnte und auch bei Berücksichtigung von Umverteilungswirkungen innerhalb des Stadtgebiets in der Summe positive Zentralitätseffekte ausgelöst werden können.

Insoweit wird der Sportfachmarkt Decathlon aufgrund seiner spezifischen Sortimentsstruktur als sinnvoller Einzelhandelsbaustein angesehen, und zwar auch dann, wenn er wie dargestellt nicht

in der Altstadt angesiedelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es jedoch erforderlich, diese spezifische Sortimentsstruktur, d.h. den Anteil an Sportartikeln und Sportgroßgeräten, durch entsprechende Festsetzungen oder städtebauliche Verträge nachhaltig zu sichern. Die Nachteile für die Entwicklungsfähigkeit der Altstadt in den betroffenen Sortimenten können durch eine konsequente Einhaltung der Obergrenzen zulässiger Einzelhandels assortimente und durch eine konkrete Festsetzung der Sortimentsstruktur, die derzeit nicht gegeben ist, gemindert werden.

In diesem Kontext wird die Ansiedlung des Sportfachmarktes im T.E.C. nur dann als vertretbar angesehen, wenn es generell zu keiner weiteren Ausdehnung zentrenrelevanter Sortimente in den Sonderstandorten kommt.

### **Nichtzentrenrelevante Sortimente**

Neben den 16.670 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Flächen sollen auf den verbleibenden Flächen weiterhin ausschließlich nichtzentrenrelevante Sortimente zulässig sein. 1.898m<sup>2</sup> sind davon bereits durch bestehende nichtzentrenrelevante Nutzungen und die Sportgroßgeräte von Decathlon in Anspruch genommen.

Nach der geltenden Erfurter Sortimentsliste sind alle Sortimente als nichtzentrenrelevant zu betrachten, die nicht ausdrücklich als zentrenrelevant ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich z.B. um die folgenden Sortimente (Sportgroßgeräte werden nach dem Stand der Dinge abweichend vom Entwurf der Fortschreibung auch künftig zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen):

Bauelemente, Baustoffe  
Bettwaren/Matratzen  
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)  
Büromöbel  
Eisenwaren / Beschläge  
Elektrogroßgeräte  
Elektroinstallationsmaterial  
Erotikartikel  
Farben/Lacke  
Fliesen  
Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)  
Gartenmöbel  
Kamine/Kachelöfen  
Kfz-Handel  
Kfz- und Motorradzubehör  
Kinderwagen  
Küchenmöbel  
Leuchten  
Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)  
Möbel  
Pflanzen/Samen  
Rollläden/Markisen  
Sanitärbedarf  
Tapeten  
Zoologischer Bedarf



Insgesamt ist auch ohne Zuwachs der insgesamt zulässigen zentrenrelevanten Sortimente bereits aufgrund der Magnetwirkung von Decathlon von einer Aufwertung des Mieterbesatzes im T.E.C. auszugehen.

Die daraus resultierenden qualitativen Wettbewerbseffekte gegenüber der Altstadt werden aufgrund der Beschränkung des Zuwachses zentrenrelevanter Sortimente gemindert.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist der Entscheidungsvorschlag ein klares Signal an die Einzelhändler und die Ansiedlungswilligen in der Altstadt, dass Investitionen in der Innenstadt nachhaltig sicher sind.