

Titel der Drucksache:

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Billigung
und Beschluss**

Drucksache

1772/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	20.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Schmira	20.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Mittelhausen	21.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Rieth	21.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	23.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Roter Berg	23.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Melchendorf	23.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	27.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Herrenberg	28.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Berliner Platz	29.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	14.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für öffentliche Ordnung, Sicherheit und Ortsteile	14.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.12.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Das Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Anlage 1) wird als Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

02

Die Stadtverwaltung wird beauftragt unter Zugrundelegung des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Dialog mit allen relevanten Akteuren ein Altstadtmarketingkonzept zur aktiven Mobilisierung der Entwicklungspotentiale des Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt zu entwickeln und mit einem konkreten Maßnahmenplan und geeigneten Instrumenten zur

Umsetzung zu untersetzen.

13.11.2017 gez. A. Bausewein

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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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 type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2017	2018	2019	2020
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt, Stand November 2017
- Anlage 2: eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 2017
- Anlage 3: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf
- Anlage 4: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt 2009
- Anlage 5: Aktennotiz zur Abstimmung der Datenbasis mit Verbänden (nicht öffentlich)
- Anlage 6: Wesentliche Veränderungen zur Entwurfsfassung 2016

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

Sachverhalt

1. Beschlusslage

- 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.

- 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.

- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt, Anhörung der Verbände und Interessensgruppen, Öffentlichkeitsbeteiligung.
Stadtratsbeschluss 1683/16 vom 15.12.2016, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 1 vom 13.01.2017.

2. Sachverhalt

Anlass

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte – als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB – stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Der vorliegende Entwurf zur Fortschreibung des aus dem Jahr 2009 stammenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umfasst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Erfurt.

Nicht nur die Erfurter Einzelhandelslandschaft hat sich verändert, sondern auch die allgemeinen Entwicklungen und Trends sowie nicht zuletzt auch die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung.

Folgende Aspekte sind in diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben:

- Die Bevölkerungsprognose 2040 zeigt, dass – im Gegensatz zu früheren Prognosen zum Bevölkerungsrückgang – deutliche Einwohnerzuwächse zu erwarten sind.
- Der Online- und Multi-Channel-Handel nimmt an Bedeutung weiter zu, was nicht ohne Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels bleibt.
- Die veränderte Erreichbarkeit konkurrierender Oberzentren (Leipzig und Nürnberg)
- Die übergeordneten Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen (Beschluss der Planungsversammlung Nr. PLV 05/01/15 vom 18.03.2015), welche neben dem Regionalplan Mittelthüringen 2011 die fachliche Informations- und Bewertungsgrundlage für die Arbeit der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) und insbesondere für Stellungnahmen im Rahmen von Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren darstellen, bilden eine vertiefende Bewertungsgrundlage für Entscheidungen hinsichtlich bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungen.

Auch aus der öffentlichen Beteiligung ergab sich ein vielfältiges Spektrum zu würdigender Belange. Die unter fachlichen und rechtlichen Kriterien geprüften und anwendbaren Hinweise

und Anregungen flossen in die nun vorliegende Fassung des Entwurfes mit Stand vom Oktober 2017 ein.

Bearbeitungs- und Beteiligungsprozess

Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes lag vom 23. Januar bis 24. Februar 2017 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 23.01.2017 erfolgte darüber hinaus eine direkte Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, umliegenden Gebietskörperschaften sowie sonstigen Institutionen und Interessenvertreter.

Parallel zur öffentlichen Beteiligung am Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Frühjahr 2017 eine flächendeckende Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels durchgeführt, mit der die Erhebung des Einzelhandels vom Dezember 2013 aktualisiert wurde.

Am 08.08.2017 fand als Abschluss der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung im Ratssitzungssaal eine öffentliche Anhörung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt statt.

Ergänzend wurde am 28.08.2017 mit den Trägern öffentlicher Belange und Interessenvertretern des Einzelhandels nochmals die Datenbasis zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgestimmt.

Sachliches Erfordernis

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden folgende grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion Erfurts, Sicherung einer hohen Qualität der Versorgung in der Stadt und der Region
- Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt
- Stärkung und Profilierung der Altstadt als Hauptzentrum mit Alleinstellungsmerkmalen im interkommunalen Wettbewerb
- Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in den Wohngebieten insbesondere durch ein engmaschiges Netz aus Nahversorgungszentren und Nahversorgungstandorten
- Bindung neuartiger oder spezialisierte Anbieter die zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen
- Definition verlässlicher Rahmenbedingung für Einzelhandelsunternehmen
- Gewährleistung der Umstrukturierung der etablierten Sonderstandorte im Rahmen der bestehenden oder planungsrechtlich festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente, soweit negative städtebauliche Auswirkungen auf die

Zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können

Die Landeshauptstadt Erfurt zeichnet sich durch eine funktionierende attraktive Einzelhandelslandschaft aus.

Die Kaufkraftbindung in der Region ist verglichen mit anderen Oberzentren vergleichsweise hoch. Die Altstadt ist mit einem Anteil von 23 % an der Gesamtverkaufsfläche die stärkste Einzelhandelsagglomeration in der Stadt.

Die wohnungsnaher Versorgung der Bürger als ein wichtiger Indikator von Wohnqualität ist in den meisten Bereichen des Stadtgebietes gegeben.

Der Einzelhandel hat sich zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Standortfaktor entwickelt.

Die positive Einzelhandelsentwicklung der Stadt, insbesondere der Altstadt, ist Ergebnis einer gezielten planerischen Steuerung z.B. durch den konsequenten Ausschluss mit der Altstadt konkurrierender Entwicklungen seit Ende der 1990er Jahre (Einkaufszentrum im Brühl 1997, Multiplexkino am Thüringenpark 1998, Erweiterungsabsichten des Einkaufszentrums Thüringenparks 2003 und 2008 etc.).

Angesichts nicht unendlich vermehrbare Verkaufsflächen sind räumliche Prioritätensetzungen auch in Bezug auf das Nebenzentrum und die Nahversorgungszentren unabweisbar, will die Stadt nicht die Einzelhandelsentwicklung rein kosten- und bodenwertorientierten Verdrängungsmechanismen überlassen.

Der Strukturwandel und die Konzentration auf weniger, aber größere Standorte schreiten europaweit im Einzelhandel fort. Der demographische Wandel in der Region führt insbesondere zu einem härter werdenden Wettbewerb unter den Kommunen aber auch unter den Einzelhandelsstandorten innerhalb der Stadt.

Um diesen Herausforderungen erfolgreich begegnen zu können, ist es erforderlich, über Einzelfallbetrachtungen hinaus das Agieren der Stadt auf eine fachlich fundierte und kommunalpolitisch legitimierte, vorausschauende Basis zu stellen. Diesem Ziel dient die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stützt seine gutachterlichen Aussagen auf eine aktuelle empirisch abgesicherte Angebot- und Nachfrageanalyse von Mitte 2017.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird in der vorliegenden Form den in der Rechtsprechung formulierten hohen Anforderungen an ein derartiges Konzept gerecht und ist damit als Bezugsgrundlage für steuernde Festsetzungen in der Bauleitplanung geeignet.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert dabei weder für die Altstadt noch die anderen zentralen Versorgungsbereiche Obergrenzen der Gesamtverkaufsfläche, sodass der notwendige Entwicklungsspielraum für den Einzelhandel gegeben ist.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nicht statisch. Das Konzept wird laufend infolge der sich ändernden Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen fortgeschrieben werden müssen. Räumliche und sachliche Einzelfragen werden bei Bedarf zu vertiefen sein.

Wirkungsweise

Die formulierten Grundsätze wenden sich an die Stadtverwaltung und sind durch die der Stadt zur Verfügung stehenden Mittel wie z.B. durch Bebauungspläne zu gewährleisten.

Eine direkte Außenwirkung haben die formulierten Grundsätze ohne weiteres nicht.

Bestehende Einzelhandelbetriebe bleiben im Übrigen von den Regeln ausdrücklich unberührt.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist weiterhin die planungsrechtliche Situation maßgebend.

Wird aufgrund der formulierten Grundsätze die planungsrechtliche Situation durch Bebauungspläne geändert, können im Rahmen der gesetzlich geforderten Beteiligungs- und Abwägungsprozesse private Belange angemessen gewürdigt werden.

Weiterer Baustein: "Altstadt-Entwicklungskonzept" erforderlich

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind somit für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung zur Steuerung des Einzelhandels zwingend erforderlich.

Im Rahmen des langjährigen Dialoges mit Vertretern des örtlichen Handels und diverser institutioneller Interessenvertreter des Handels, der Gastronomie und einer Vielzahl weiterer Akteure kristallisierte sich heraus, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB nicht ausreicht, den Einzelhandel in der Altstadt weiter zu stärken. Soll die Altstadt ihre vorhandenen Flächenpotenziale durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für eine attraktive, identitätsstiftende ökonomische und gesellschaftliche Mitte entwickeln, sind andere Instrumentarien erforderlich.

Zur Untersuchung und Definition von Handlungsoptionen zur Stärkung und Entwicklung der Erfurter Altstadt bedarf eines eigenständigen Konzeptes, welches sich jedoch in die vorliegenden und noch zu bearbeitenden Konzepte nahtlos einfügt und jene ergänzt.

Auf der Ebene der Einzelhandelsentwicklung müssen konkrete Empfehlungen und Maßnahmen erarbeitet werden, wie die Ausstrahlungs- und Anziehungskraft der Altstadt erhöht und Flächenpotenziale sowie Leerstände entwickelt werden können.

Obwohl die Hauptachsen der Altstadt unlängst mit aufwändigen Sanierungsmaßnahmen in einen exzellenten Zustand versetzt wurden wäre dennoch konkret zu untersuchen, wie besonders in den Neben- und Randlagen durch bauliche, städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen die Attraktivität der Erdgeschossnutzungen oder die Situation des ruhenden Verkehrs optimiert werden können.

Mit Blick auf die Verbesserung der Angebotsvielfalt sollte das Ziel verfolgt werden, die heute bereits vorhandene Angebotsqualität zu erhalten, den örtlichen Facheinzelhandel zu stärken und die Angebotsbreite insgesamt zu erhöhen.

Die Entwicklung von klaren Leitvorstellungen für die Erfurter Altstadt kann zudem dazu beitragen, die Attraktivität nach außen zu verbessern. Durch einen fokussierten und charakteristischen

Stadtmarketingprozess kann ein weiterer Schritt zur Stärkung der Erfurter Altstadt erfolgen.

Im Hinblick auf die oben genannten Handlungsfelder empfiehlt die Stadtverwaltung ein Altstadt-Entwicklungskonzept erarbeiten zu lassen.