

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0182/18

Titel

Antrag der Fraktion FREIE WÄHLER/FDP/PIRATEN zur Drucksache 1772/17 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Billigung und Beschluss

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

### *Änderungs/Ergänzungsantrag*

*Die Anlage 1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird wie folgt geändert.*

*Der Thüringenpark sowie das Thüringer Einkaufszentrum (TEC) werden als Nahversorgungszentrum und somit als Zentraler Versorgungsbereich eingeordnet.*

*Begründung:*

*Die Änderung ergibt sich aus den im Gutachten aufgeführten Kriterien zum Nahversorgungszentrum. Weitere Begründung mündlich.*

### Stellungnahme

#### 1. Einstufung der Einkaufszentren "Thüringenpark" (TP) und "Thüringer Einkaufszentrum" (T.E.C.)

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 wird ausdrücklich herausgestellt, dass diese Sonderstandorte sich als Bausteine in der Erfurter Einzelhandelslandschaft etabliert haben und auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel im Bestand erhalten werden sollen.

Die bestehenden Verkaufsflächengrößen sichern einen nachhaltigen Erhalt der Einkaufszentren. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente weisen beide Sonderstandorte keine Leerstände auf.

Zur Marktanpassung werden gemäß Grundsatz 8 im künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 ausdrücklich Umstrukturierungen bei Einhaltung der planungsrechtlich festgesetzten oder bestandsgeschützten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht.

Dass dies ein auch aus Betreibersicht tragfähiger Ansatz ist, beweisen die Abstimmungen mit dem T.E.C., dem es gelingt durch Umstrukturierung innerhalb der Verkaufsflächenobergrenzen einen Sportfachmarkt ("Decathlon") und einen Bio-Markt neu anzusiedeln und zudem die angestrebte Erweiterung eines Drogeriemarktes und eines Lebensmittel-Discounters zu realisieren.

Das T.E.C. hat den städtebaulichen Vertrag zur Umstrukturierung des Einkaufszentrums im Rahmen der Einhaltung der bestehenden Obergrenze von maximal 16.670 m<sup>2</sup> VKF inzwischen unterzeichnet.

## 2. Anforderungen an Nahversorgungszentren

Die Sonderstandorte "Thüringenpark" (TP) und "Thüringer Einkaufszentrum" (T.E.C.) übernehmen zweifellos untergeordnet *auch* eine Versorgungsfunktion für das nahe Umfeld.

Sie erfüllen jedoch eindeutig nicht die durch die Rechtsprechung entwickelten Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Ein Nahversorgungszentrum liegt nicht vor.

Im Einklang mit der Rechtsprechung und der Kommentierung zu Nahversorgungszentren führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fassung November 2017) auf Seite 79 3. Absatz folgendes aus:

*"...Zwingende Voraussetzung für ein Nahversorgungszentrum ist es, dass das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot überwiegt und eine regionale Ausstrahlung nicht gegeben ist. ..."*

Dabei ist insbesondere zu beachten, dass das T.E.C. und der Thüringenpark planungsrechtlich aufgrund der Struktur der Einkaufszentren als jeweils ein Einzelhandelsbetrieb betrachtet werden müssen. Die Verkaufsflächen müssen für Einkaufszentren nach der einschlägigen Rechtsprechung aufaddiert werden. Die systematische Einordnung kann demzufolge nur unter Zugrundelegung der Gesamtverkaufsfläche für das gesamte Einkaufszentrum einheitlich erfolgen.

Die Nahversorgungszentren der Stadt (Moskauer Platz, Melchendorfer Markt etc.) weisen ihrer Funktion entsprechend eine Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> bis 5.800 m<sup>2</sup> (im Durchschnitt 3.000 m<sup>2</sup> VKF) auf und dienen damit lediglich der Versorgung des Nahbereiches und der angrenzenden Wohnquartiere.

Die aktuelle Planung des T.E.C. sieht eine Gesamtverkaufsfläche von 21.215 m<sup>2</sup> VKF vor. Der Thüringenpark hat eine Gesamtverkaufsfläche von rund 23.500 m<sup>2</sup> VKF.

Die beiden Einkaufszentren haben einen weit über Stadtgebiet hinausgehenden Einzugsbereich und dienen nur untergeordnet der Nahversorgung.

Während die Nahversorgungszentren ein überwiegendes Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen (mindestens 50%, in der Regel auch weit darüber), beträgt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente in den Einkaufszentren nicht mehr als 30 %.

Die Voraussetzung des Überwiegens der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind somit für das T.E.C. und den Thüringenpark ebenfalls nicht gegeben.

Ein Haupt- oder Nebenzentrum liegt bei den Sonderstandorten ebenfalls nicht vor, da die in diesen Hierarchiestufen zu sehenden besonderen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen nicht erfüllt werden können. Das betrifft insbesondere den Bestand an erforderlichen umfangreichen ergänzenden Nutzungen wie kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Einrichtungen, wie Sie in der Altstadt und der Magdeburger Allee gegeben sind.

Während Nahversorgungszentren, auch in Form von kleinen Einkaufszentren und Passagen, bei Vorliegen entsprechender Ergänzungsnutzung und städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage einen zentralen Versorgungsbereich bilden können, müssen sich Haupt- und Nebenzentren im Sinne einer Tradition der europäischen Stadt als Quartiere mit einem vielfältigen Besatz an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in einem öffentlichen, städtischen Raum aus Geschäftsstraßen und Plätzen ausweisen. Dies kann durch ein solitäres Einkaufszentrum nicht erfüllt werden.

### 3. Unmittelbare Auswirkungen bei Umsetzung des Änderungs- bzw. Ergänzungsantrages

Der Begriff des Nahversorgungszentrums als Unterart der Zentralen Versorgungsbereiche ist durch die Rechtsprechung definiert und nicht einer Auslegung durch die Stadt zugänglich.

Das T.E.C. und der Thüringenpark stellen nach ihrem derzeitigen Bestand und den Intensionen der Betreiber keine Nahversorgungszentren dar.

Sollte der Stadtrat für das T.E.C. und den Thüringenpark das Entwicklungsziel eines Nahversorgungszentrums beschließen, hätte dies erhebliche Auswirkungen für die Betreiber.

Umstrukturierungen im T.E.C. und dem Thüringenpark müssten sich dann künftig daran messen lassen, dass im Sinne der Legaldefinition der Nahversorgungszentren, die *nahversorgungsrelevanten* Sortimente (d.h. Nahrungs- und Genussmittel etc.) die *sonstigen zentrenrelevanten* Sortimente (d.h. Bekleidung, Schuhe, Elektronikartikel etc.) überwiegen und dass der Einzugsbereich auf den Nahbereich und angrenzende Quartiere beschränkt wird.

Da das EHK Grundlage für das Verwaltungshandeln ist, müssten die Zielstellung mit Mitteln der Bauleitplanung durchgesetzt werden.

Die Ansiedlung eines Dechatlonmarktes im T.E.C., die vom Stadtrat beschlossen wurde und derzeit vorbereitet wird, wäre damit nicht mehr möglich. Das dürfte nicht im Interesse der Einreicher sein.

Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche, die nach dem BauGB einen Schutz genießen. Würde der Thüringenpark als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, entfielen die Pflicht der Rücksichtnahme des Thüringenparks gegenüber dem Nahversorgungszentren Moskauer Platz und dem Berliner Platz, die damit in ihrer Existenz gefährdet würden.

Der Thüringenpark hat derzeit bereits einen Bestand von ca. 6.800 m<sup>2</sup> VKF an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, was der Fläche ca. vier großflächigen Lebensmittelvollversorgern entspricht.

In Erfurt konzentrieren bereits nur 3 % der Betriebe 42 % der Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf sich. Um diese Schiefe Lage nicht zusätzlich zu stärken, ist es sinnvoll, die Zuwachspotentiale im nahversorgungsrelevanten Bereich in die Sicherung eines engmaschigen Netzes der verbrauchnahen Versorgung zu investieren und eine weitere Konzentration an den Sonderstandorten zu stoppen.

Würde das T.E.C. als schutzwürdiges Nahversorgungszentrum eingestuft werden, hätte das in Randlage befindliche Einkaufszentrum Vorrang gegenüber den inmitten der Wohngebiete gelegenen idealtypisch fussläufig erreichbaren Nahversorger wie dem Nahkauf Geraer Straße und dem Edeka Hans-Grundig-Straße und würde deren Entwicklungsfähigkeit einschränken. Die Märkte müssten ihrerseits gegenüber dem T.E.C. Rücksicht nehmen.

Dies würde dem Ziel der Sicherung einer verbrauchnahen Versorgung zuwiderlaufen.

### 4. Fazit

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird im Interesse der Allgemeinheit der Schutz der Altstadt und der anderen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche verfolgt.

Für die Bürger der Stadt soll damit eine qualitätvolle und verbrauchernahe Versorgung gewährleistet werden und die Wettbewerbsposition der Stadt durch Stärkung der Begabungen und Alleinstellungsmerkmale im interkommunalen Wettbewerb ausgebaut

werden.

Der Änderungs- bzw. Ergänzungsantrag würde zu Wirkungen führen, die diesen Zielen zuwider laufen würden.

Im Übrigen wären diese Regelungen dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend auch auf die anderen Sonderstandorte mit überwiegenden zentrenrelevanten Sortimenten anzuwenden.

Es wird davon ausgegangen dass die beschriebenen Folgewirkungen nicht den Intentionen des Einreichers als auch der betroffenen Betreiber entsprechen.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher dem Stadtrat nachdrücklich, dem Änderungs- bzw. Ergänzungsantrag nicht zuzustimmen, da hiermit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seinen Kernaussagen in sich widersprüchlich wäre und damit nicht mehr geeignet wäre, die bezweckte Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt zu ermöglichen.

Anlagen

gez. Börsch  
Unterschrift Amtsleiter

23.01.2018  
Datum