

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0560/18

Titel

Antrag der Fraktion SPD zur Drucksache 1772/17 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Billigung und Beschluss

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Die Drucksache soll aus Sicht des Einreichers wie folgt ergänzt werden:

### ***BP 03 (neu)***

*Das Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht bezüglich des Sonderstandorts Thüringenpark unter dem Vorbehalt, der abschließenden Entscheidung des Stadtrats über die beantragte Erweiterung von Flächen sowie der diesbezüglich, auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrats vom 08.03.2017, beauftragten Wirkungsanalyse.*

### **Begründung:**

*Der Stadtrat hat auf den Antrag des Eigentümers für eine Erweiterung von Verkaufsflächen des Thüringenparks eine Untersuchung von möglichen Auswirkungen (Wirkungsanalyse) beschlossen. Diese ist aktuell beauftragt und in Abarbeitung. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll ein zusätzlicher Beschlusspunkt aufgenommen werden, der deutlich macht, dass das EHK keinen Vorgriff auf die abschließende Entscheidung des Stadtrats zur Wirkungsanalyse darstellt.*

### **Stellungnahme:**

Das derzeit geltende, vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Fassung vom 29.04.2009 schließt bereits eine Erweiterung der Sonderstandorte aus.

Auch das beschlussgegenständliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Fassung vom November 2017 kommt unter Zugrundelegung der aktuellen Rahmenbedingungen zu dem Ergebnis, dass zur Erhaltung aber insbesondere zur Entwicklung der Altstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche eine Erweiterung der der Sonderstandorte nicht sinnvoll ist.

Parallel wurde durch den Stadtrat eine Wirkungsanalyse zum Thüringen-Park beauftragt.

Der vorliegende Antrag der SPD stellt die berechtigte Frage nach den gegenseitigen Abhängigkeiten der verschiedenen Drucksachen untereinander.

Grundsätzlich gilt, dass der Stadtrat auch ohne den o.a. Beschlusspunkt 03 aufgrund seiner Planungshoheit jederzeit in der Lage ist, das Einzelhandelskonzept zu ändern, soweit sich z.B. aus einer Wirkungsanalyse neue Sachverhalte ergeben. Der Beschlusspunkt 03 ist insofern nicht erforderlich.

Der Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellt kein Hindernis für die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses 0174/17 zur Durchführung einer Wirkungsanalyse für den Thüringen-Park dar.

Im vorliegenden Antrag wird ein selektiver Vorbehalt bezüglich eines Einzelvorhabens formuliert. Dazu muss auf Folgendes hingewiesen werden.

Unter Beibehaltung der Grundsätze des beschlussgegenständlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine Integration einer Erweiterung des Sonderstandortes Thüringen-Park definitiv nicht möglich.

Die Erweiterung des Thüringen-Parks würde aus rechtlichen Gründen eine grundsätzliche Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfordern.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ein Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit Grundlage für die Bauleitplanung. Das Konzept muss in sich schlüssig sein, muss eine Gleichbehandlung vergleichbarer Einzelhandelstypen sichern und darf über städtebauliche Aspekte hinaus nicht sachfremde Erwägungen verfolgen.

Wird es durch Einzelfallentscheidungen ausgehöhlt, wird es nach der Rechtsprechung funktionslos und gefährdet den Bestand aller darauf aufbauender Bebauungspläne.

Bereits im Sachverhalt zur Entscheidung des Stadtrates über die Wirkungsanalyse zum Thüringen-Park DS 0147/17 wurde durch die Stadtverwaltung deshalb auf folgende Zusammenhänge hingewiesen.

*"... Bei dem Thüringenpark handelt es sich nach der Systematik des Einzelhandelskonzeptes um einen von (...) 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 Schutzniveaus 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. ..."*

## Fazit:

Zur Sicherung der späteren Handlungsfreiheit des Stadtrates bedarf es keines separaten Beschlusspunktes.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist jedoch nicht, wie angenommen, in seiner Argumentationsstruktur mit einer selektiven Erweiterungsoption nur für den Thüringen-Park vereinbar. Das Konzept könnte bei einer derartigen Änderung auch nicht mehr wirksam anderen Marktteilnehmern mit ähnlichen Entwicklungsabsichten (T.E.C., Kaufland, Globus u.a.) entgegen gehalten werden.

Die Stadt ist zwar Träger der Planungshoheit und es wäre in solchen Fällen auch kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben. Ungeachtet dessen ist die Stadt jedoch verpflichtet, öffentliche und private Belange gerecht abzuwägen und ihre Bebauungspläne einer schlüssigen städtebaulichen Konzeption zu unterwerfen.

Soweit der Stadtrat im Ergebnis der Wirkungsanalyse die Thüringen-Park-Erweiterung tatsächlich für sinnvoll erachtet sollte und damit die der T.E.C.- Erweiterung entgegen gehaltenen Argumente für den Thüringenpark aufgibt, bedarf es einer grundsätzlichen Überarbeitung des Konzeptes mit einer entsprechend geänderten städtebaulichen Zielvorstellung und geänderter Regelungen bezüglich aller, also auch der fünf anderen Sonderstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet.

Würde der vorliegende Antrag in dieser Form beschlossen, würde daraus zwar nicht sofort die Rechtsunwirksamkeit des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes resultieren. Sobald aber der Stadtrat die mit der Formulierung bezweckte Öffnung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Thüringenpark über das bestehende Planungsrecht hinaus beispielsweise in einem Einleitungsbeschluss für ein Planänderungsverfahren dokumentiert, verlöre das Einzelhandels- und Zentrenkonzept jegliche Bindungswirkung und würde ohne weiteres auch zur Funktionslosigkeit bestehender Bebauungspläne führen, die auf dem Konzept aufbauen. Eine Änderung bzw. Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wäre dann entsprechend erforderlich.

Sofern innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen an zentrenrelevanten Sortimenten lediglich Verschiebungen zwischen einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden sollen (was zur Marktanpassung der Betreiber ausdrücklich als Zielstellung formuliert wird), ist hierfür zwar eine Wirkungsanalyse im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich, entspricht dies aber den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Anlagen

gez. Börsch  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Amtsleiter 61

07.03.2018  
\_\_\_\_\_  
Datum