

Titel der Drucksache:

**Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die
Änderung des Bebauungsplans GIK017:
Anhörung der Verbände und
Interessensgruppen**

Drucksache

0210/19

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	14.02.2019	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.03.2019	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	12.03.2019	öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

Gegenstand der Information

Mit der vorliegenden Informationsdrucksache soll dem Stadtrat der letzte Stand der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zur Kenntnis gegeben werden und über das weitere Prozedere bis zur finalen Entscheidung über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes GIK017 informiert werden. Diese Entscheidung ist allein dem Stadtrat vorbehalten.

Aufgabe der Stadtverwaltung ist es deshalb lediglich, alle öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und aus fachlicher Sicht einen Abwägungs- und Entscheidungsvorschlag vorzulegen.

Was bisher geschah

Mit Beschluss DS 0174/17 vom 08.03.2017 hat der Stadtrat beschlossen, im Rahmen des standardisierten Verfahrens eine Wirkungsanalyse für die beantragte Erweiterung des Thüringen-Park Erfurt zu veranlassen.

Nach einem langwierigen Prozess wurde am 25.01.2019 durch den Gutachter Stadt + Handel der beigelegte Endbericht der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse vorgelegt.

Im Verlauf der Erarbeitung der Verträglichkeitsanalyse waren erst im Oktober und Dezember 2018 durch den Antragsteller die ursprünglich geplanten Verkaufsflächen reduziert und die geplante Aufteilung zwischen zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant verändert worden (siehe Anlagen 4, 4.1, 4.2). Untersuchungsgegenstand ist aktuell eine Erweiterung des Thüringen-Park um 7.500 m² VKF insgesamt (davon 4.950 m² zentrenrelevant).

Durch diese (nicht von der Verwaltung zu verantwortende) Änderung des Untersuchungsgegenstandes waren Neubewertungen erforderlich geworden, sodass es im Arbeitsprozess zu weiteren Verzögerungen gekommen ist.

Die Arbeitsberatungen im Rahmen der Erstellung der Verträglichkeitsuntersuchungen wurden transparent unter Teilnahme des Vorhabenträgers durchgeführt. Der Vorhabenträger konnte dabei die Anwaltskanzlei GSK Stockmann und das Gutachterbüro Lademann beratend hinzuziehen.

Aufgrund der Wechselwirkungen mit der Systematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, insbesondere hinsichtlich der Fragestellung, ob es sich bei den zwei großen Sonderstandorten um "Zentrale Versorgungsbereiche" handelt, wurde seitens der Stadt zu zwei Sitzungen das Büro Junker und Kruse einbezogen.

Die Einschätzung von Junker und Kruse zu diesen gutachterlichen Aussagen ist in der Anlage 5 beigelegt.

Insoweit konnten alle Parteien ihre Argumente vortragen und gegenteilige Auffassungen erörtern.

Durch die Stadt als Auftraggeber war dafür Sorge getragen, dass der Gutachter in der Sache frei und ohne Weisungen der Stadtverwaltung agieren konnte, selbst dann wenn aus Sicht der Stadt einzelne Positionen nicht schlüssig erschienen oder anders bewertet wurden.

Dies betraf insbesondere die Ausführungen zum Status eines zentralen Versorgungsbereiches.

Insoweit handelt es sich bei dem vorliegenden Papier uneingeschränkt und ausschließlich um die Einschätzungen des Büros Stadt + Handel.

Das Fazit des Gutachtens

Der Verträglichkeitsanalyse liegt eine umfangreiche graphisch gut aufbereitete Datenbasis zu Grunde.

Im Ergebnis der Bewertung dieser Daten sieht der Gutachter durch die Erweiterung weder eine Beeinträchtigung noch eine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit der Altstadt und vertritt die Auffassung, dass es sich beim Thüringenpark um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich handelt, dem damit nach der Rechtsystematik seinerseits ein Schutz vor Beeinträchtigungen zukäme.

Folgt man diesen Argumenten verbleiben zwei grundsätzliche Fragen, die im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse nicht geklärt werden können, weil sie kommunalpolitischer und gesamtstädtischer Natur sind.

1. Entsprechen die diagnostizierten Umsatzumverteilungen zu Lasten der Altstadt den Prioritätensetzungen des Stadtrates?
2. Wie kann gewährleistet werden, dass weitere für sich unter der Beeinträchtigungsschwelle liegende Erweiterungen in der Summierung nicht zu Beeinträchtigungen der Altstadt führen.

Für eine Positionierung zu diesen Fragen sei auf die umfangreiche Analyse des Gutachters verwiesen, in der festgestellt wird, dass der Thüringen-Park z.B. im Bekleidungsbereich bereits im Bestand eine höhere Flächenproduktivität als die Altstadt aufweist. (Die Flächenproduktivität gibt an wieviel € pro m² Verkaufsfläche im Jahr erwirtschaftet werden.) Diese beträgt für den Thüringenpark 3.210 € pro m², für die Altstadt im Durchschnitt lediglich 3.100 € pro m².

Im Bekleidungsbereich beabsichtigt der Thüringenpark nunmehr eine Erweiterung um lediglich 3.850 m² Verkaufsfläche.

Trotzdem können 58 % des Umsatzes dieser hinzukommenden Fläche, d.h. 7,3 Mio. € pro Jahr nur durch Umsatzumverteilung aus der Altstadt erwirtschaftet werden. Der Altstadt gehen dadurch 6% des Umsatzes im Bekleidungsbereich verloren.

Soweit es wie vom Gutachter erwartet dadurch nicht zu Geschäftsaufgaben in der Altstadt kommt, zieht dies zumindest nominal eine weitere Reduzierung der Flächenproduktivität in der Altstadt nach sich.

Die Thüringenpark-Erweiterung würde somit für sich gesehen nicht zu Beeinträchtigungen im Sinne sichtbarer Leerstände und der Verödung von Geschäftsstraßen führen.

Die Frage, ob sich ungeachtet dessen Einzelhandelsvorhaben nicht im Gegenteil an dem Ziel einer Stärkung der Altstadt messen lassen müssten, ist einer Wirkungsanalyse nicht zugänglich sondern eine Frage der städtebaulichen Konzeption des Stadtrates.

Dem T.E.C. hat der Stadtrat unter Zugrundelegung vergleichbarer Wirkungen eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente mit der letzteren Zielstellung versagt (DS 0222/17).

Wichtiger als das Vorgenannte dürfte jedoch die zweite Frage sein, wie verhindert werden kann, dass durch weitere für sich jeweils rechnerisch ebenfalls unschädliche Erweiterungsvorhaben in der Summe nicht doch Beeinträchtigungen der Altstadt entstehen.

Das Instrument der Wirkungsanalyse, das immer nur das Einzelvorhaben betrachten kann, ist nicht geeignet, der Altstadt den erforderlichen Schutz zu gewähren, da die Aufsummierung von räumlich und zeitlich getrennten Vorhaben aus systematischen Gründen nicht möglich ist.

Soweit der Stadtrat sich für eine Erweiterung des Thüringenparks entscheiden sollte, könnte nur durch eine gleichzeitige gesamtstädtische Rahmensetzung, beispielsweise durch Verabschiedung eines entsprechenden angepassten Einzelhandelskonzeptes gewährleistet werden, dass über das beantragte Vorhaben hinaus keine weiteren Erweiterungen der zentrenrelevanten Sortimente im Thüringenpark oder den sonstigen Sonderstandorten mehr in Zukunft erfolgen.

Hinweis zur Datengrundlage:

Da der Thüringen-Park Erfurt auf die Ansiedlung eines Primark verzichtet hat, wurde der Fall einer derartigen Ansiedlung nicht untersucht. Ein Primark würde eine erhebliche Steigerung der Flächenproduktivität bis im schlimmsten Fall zu einer Verdoppelung nach sich ziehen.

Da durch öffentlich rechtliche Regelungen z.B. Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Primark nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine vertragliche Regelung erforderlich, die mit entsprechenden Vertragsstrafen bewährt den Ausschluss einer derartigen Ansiedlung wirksam auch gegen Rechtsnachfolger sichert. Daran wird noch gemeinsam mit dem Antragsteller gearbeitet.

Wie geht es weiter?

Die vorliegende Drucksache 0210/19 dient vorerst ohne Votum, lediglich der Information über den Inhalt der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung des Bebauungsplans GIK017 (Stand Januar 2019).

Gemäß des standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen (Stadtratsbeschluss vom 01.03.2010, DS 0313/10), wird die Verwaltung in einer gemeinsamen Sitzung der zuständigen Fachausschüsse eine öffentliche Anhörung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, der IHK, der Einzelhandelsverbände und weiterer Interessenvertreter des örtlichen Einzelhandels durchführen.

In Umsetzung dieses Stadtratsbeschlusses wird im Rahmen der laufenden Verwaltung das Gutachten zur Vorbereitung den Akteuren parallel zugänglich gemacht.

Nach der Anhörung erfolgt eine Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen durch die Stadtverwaltung und die Vorlage eines Entscheidungsvorschlages zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des Bebauungsplans GIK017, Büro Stadt+Handel, Stand Januar 2019
- Anlage 1.1 Band 2 zur städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des Bebauungsplans GIK017, Büro Stadt+Handel, Stand Januar 2019
- Anlage 2 - Standardisiertes Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen
- Anlage 3 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 (aktuelle Beschlusslage)
- Anlage 3.1 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept Entwurf 2017
- Anlage 4 - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans April 2016 (**nicht öffentlich**)
- Anlage 4.1 - Änderung Antrag Oktober 2018 (**nicht öffentlich**)
- Anlage 4.2 - Änderung Antrag Dezember 2018 (**nicht öffentlich**)
- Anlage 5 - Gutachterliche Stellungnahme von Junker+Kruse im Hinblick auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Anlagen liegen bis auf die Anlagen 2 - 3 im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus. Die Anlagen 2 - 3 wurden bereits in Papier mit den Drucksachen 0252/99, 1772/17, 0313/10 an die Fraktionen ausgereicht.

04.02.2019, gez. Börsch

Datum, Unterschrift