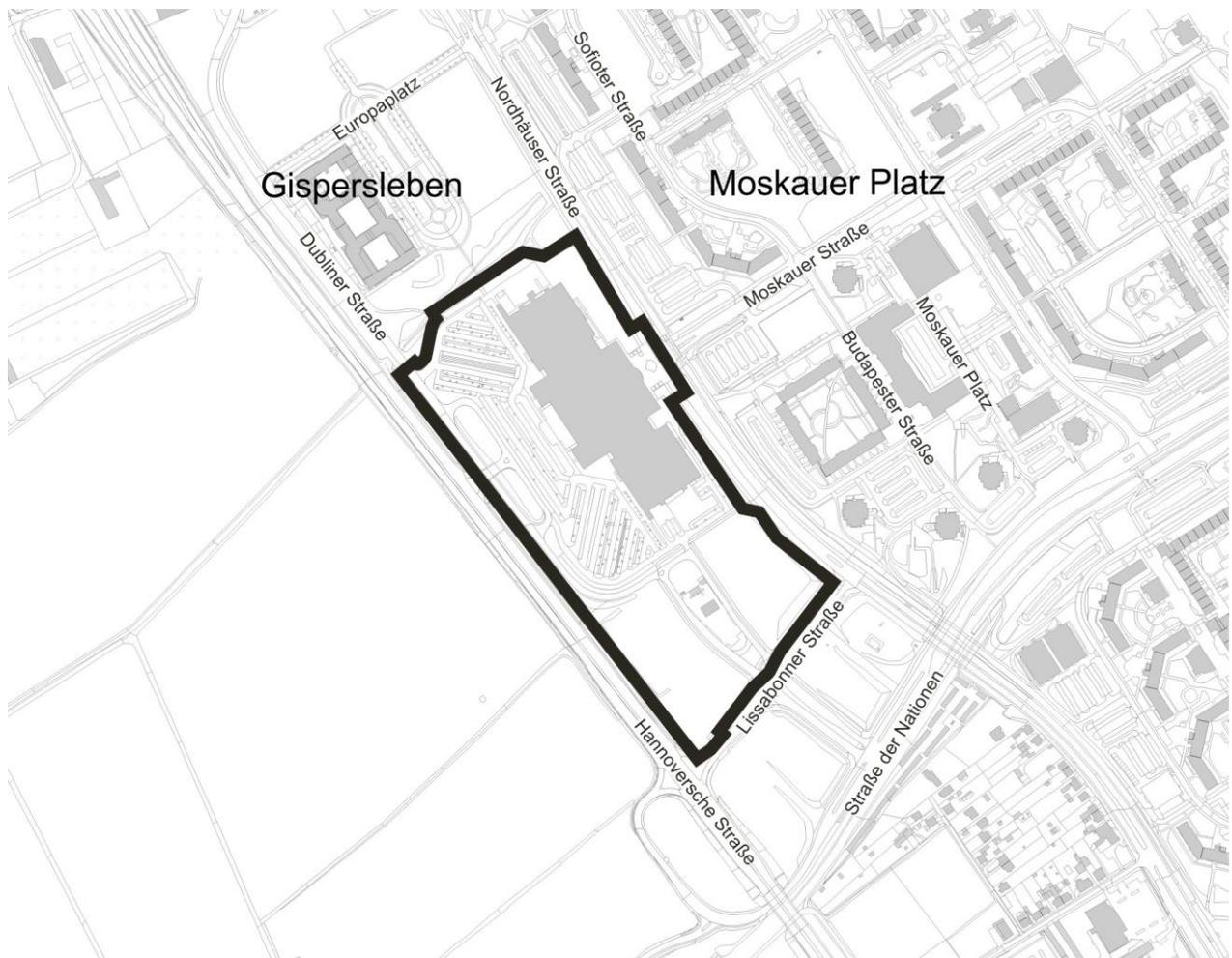


Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS727

"Einkaufszentrum Thüringenpark"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
14.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung

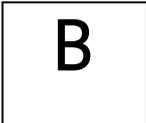
- 1.1. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4. Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1. Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019 durch Versand des Vorentwurfes vom 19.06.2019 sowie durch Schreiben vom 03.09.2021 durch Versand des Entwurfes vom Juni 2021.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 340 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	29.11.19 13.10.21	10.12.19 19.10.21			z.T. z.T.	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar (Außenstelle)	27.11.19 14.10.21	03.12.19 20.10.21	X		z.T.	
B3	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.11.19 01.10.21	13.11.19 07.10.21			z.T. X	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	07.11.19 22.09.21	20.11.19 27.09.21			X X	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.11.20 14.11.19 14.10.21 14.09.21 15.09.21 22.09.21	21.11.19 15.10.21 15.10.21 15.10.21 15.10.21		X	z.T.	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.11.19 13.10.21	21.11.19 15.10.21	X X			
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.11.19 16.09.21	11.11.19 23.09.21			z.T. z.T.	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.11.19 06.10.21	25.11.19 11.10.21		X X		
B9	TEN Thüringer Energienetze GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	08.11.19 06.10.21	08.11.19 14.10.21		X X		
B10	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena	08.11.19 27.09.21	14.11.19 29.09.21		X		X
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	13.11.19	20.11.19		X		

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“

B12	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	30.10.19 04.10.21	06.11.19 12.10.21		X X		
B13	Industrie und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	26.11.19 06.10.21	02.12.19 15.10.21		X	X	
B14	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	03.12.19	03.12.19			z.T.	
B15	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Dienststelle Erfurt Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	12.11.19 13.09.21	20.11.19 27.09.21		X X		
B16	Thüringenforst Forststraße 71 99097 Erfurt	11.11.19 15.09.21	15.11.19 22.09.21		X X		
B17	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	29.10.19 20.09.21	30.10.19 20.09.21		X X		
B18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	28.10.19 21.09.21	28.10.19 21.09.21		X X		
B19	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	01.11.19	06.11.19	X			
B20	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Werner-Seelenbinder-Straße 8 99096 Erfurt	01.11.19 06.10.21	14.11.19 13.10.21	X X			
B21	Eisenbahn-Bundesamt Sachbereich 1 – Planfeststellung Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	09.09.21	09.09.21		X		
B22	Gemeinde Elxleben Gerhart-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben	15.09.21	17.09.21		X		
B23	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	14.09.21	21.09.21		X		
B24	Gemeindeverwaltung Elxleben Gerhart-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben	21.09.21	23.09.21		X		
B25	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	30.09.21	08.10.21				X
B26	Stadtverwaltung Bad Langensalza Fachbereich Stadtentwicklung und Liegenschaftsverwaltung Mühlhäuser Straße 40 99947 Bad Langensalza	05.10.21	13.10.21		X		
B27	Stadtverwaltung Gotha Ekhoftplatz 24 99867 Gotha	27.10.21					X

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“

B28	Stadtverwaltung Sömmerda Marktplatz 3-4 99610 Sömmerda	17.09.21	23.09.21		X		
B29	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	30.09.21	30.09.21		X		
B30	Stadtverwaltung Weißensee Markplatz 26 99631 Weißensee	07.10.21	11.10.21		X		

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Natur-schutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG



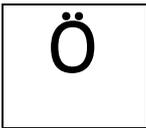
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019 durch Versand des Vorentwurfes vom 19.06.2019 sowie durch Schreiben vom 03.09.2021 durch Versand des Entwurfes vom Juni 2021.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	07.11.19	08.11.19		X		
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.11.19 15.10.21	06.11.19 15.10.21		X X		
N3	Arbeitskreis Heimischer Orchideen Thüringen e.V.	19.11.19	19.11.19		X		
N4	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	22.11.19 08.10.21	22.11.19 08.10.21		X X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz	27.11.19	02.12.19			z. T.	
N6	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Thüringen e.V.	29.11.19	29.11.19			z. T.	

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die (frühzeitige) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28. Oktober bis 29. November 2019 anhand der Planfassung vom 19.06.2019 durchgeführt. Im Zusammenhang mit dieser wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

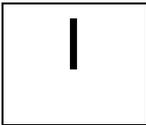
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13. September bis 15. Oktober 2021 anhand der Planfassung vom Juni 2021 durchgeführt. Im Zuge dieser ging eine Stellungnahme ein.

Reg. Nr.	Beteiligte Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		13.10.21	15.10.21			z.T.	

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019 durch Versand des Vorentwurfes vom 19.06.2019 sowie durch Schreiben vom 03.09.2021 durch Versand des Entwurfes vom Juni 2021.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	23.10.19	28.10.19		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz Abteilung Gefahrenvorbeugung und Einsatzorganisation	28.11.19 28.09.21	12.12.19 04.10.21	X X			
13	Bauamt	03.12.19 08.10.21	05.12.19 12.10.21			z.T. z.T.	
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	29.11.19 25.10.2021	05.12.19 08.11.2021			X z.T.	
15	Umwelt- und Naturschutzamt	01.12.2021	01.12.2021			X	
16	Entwässerungsbetrieb	03.05.21	14.10.21			z.T.	

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	29.11.2019 13.10.2021	

Stellungnahme vom 29.11.2019

Belange der Raumordnung und Landesplanung:

Punkt 1:

Für die Beurteilung des Vorhabens sind folgende raumordnerische Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) bedeutsam:

- In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere ... zentrale Einzelhandelsfunktion ... (LEP, G 2.2.6)
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot) (LEP, Z 2.6.1)
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. (LEP, G 2.6.2)

Die Stadt Erfurt erfüllt als Oberzentrum grundsätzlich die Voraussetzungen zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten. Dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 des LEP wird damit entsprochen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme bestätigt die Übereinstimmung der Planung mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. In die Begründung wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung entsprechende Ausführungen aufgenommen.

Punkt 2:

Für die Beurteilung des Vorhabens sind folgende raumordnerische Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) bedeutsam:

- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). (LEP, G 2.6.3)

Für die Stadt Erfurt liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) aus dem Jahre 2017 vor. Dieses wurde am 10.4.2019 durch den Stadtrat beschlossen. Nach diesem Konzept handelt es sich bei dem betrachteten Standort um einen Sonderstandort, der keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Er besitzt regionale Ausstrahlungskraft und steht mit dem zentrenrelevanten Angebot im direkten Wettbewerb zur Innenstadt. Gegenwärtig umfasst dieser ca. 23.500 m² VKF mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß dem in dem Konzept dargestellten Standortprofil zum Thüringenpark wurde die beabsichtigte Erweiterung um 4.500 m² VKF vor Billigung des EHK vom Stadtrat beschlossen. Dementsprechend soll seine perspektivische Entwicklung nach Grundsatz 8 des EHK erfolgen, wonach die vorhabenkonkrete Entscheidung des Stadtrates zur Erweiterung des Thüringenparks durch das EHK nicht berührt werde (EHK, S. 118).

Von der oberen Landesplanungsbehörde wird diese formelle Entscheidung zur Kenntnis genommen. Es ist aus raumordnerischer Sicht dennoch anzumerken, dass die Erweiterung des Einzelhandelsgroßprojektes mit wesentlichen Auswirkungen verbunden sein kann. Da es sich um einen peripheren Standort mit einer umfangreichen VKF und einem überwiegenden Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten handelt, können Beeinträchtigungen, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt nicht ausgeschlossen werden. Auch im Hinblick auf die zu gewährleistende Funktionsfähigkeit umliegender Orte sind Beeinträchtigungen möglich. Insofern ist das Beeinträchtungsverbot tangiert.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Für bestimmte Sortimente empfiehlt sie gegenüber der untersuchten, zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vorgesehenen Sortimentsstruktur eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen für die betreffenden Sortimente wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter dieser Voraussetzung weist das Gutachten nach, dass das Beeinträchtungsverbot durch die Planung nicht verletzt wird. In die Begründung wurden entsprechende Ausführungen aufgenommen.

Punkt 3:

Für die Beurteilung des Vorhabens sind folgende raumordnerische Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) bedeutsam:

- Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). (LEP, G 2.6.4)

Die Planung steht dem Integrationsgebot entgegen. Der Vorhabenstandort stellt keinen städtebaulich integrierten Standort dar. Es liegt zwar eine angemessene Anbindung an den ÖPNV vor. Gleichwohl liegt das Plangebiet nicht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, sondern in einer peripheren Lage. Aufgrund der Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Einzelhandel ist auch nicht von einer Einbindung der Planung in ein planerisches Gesamtkonzept im Sinne der Begründung zu G 2.6.4 des LEP 2025 auszugehen.

Den Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan GIS 727 wurde eine von Stadt und Handel erarbeitete städtebauliche Verträglichkeitsanalyse vom Januar 2019 beigelegt. Der Analyse lag ein anderes Erweiterungsvorhaben, als aktuell geplant zu Grunde. Gegenüber der damaligen Planung wurde in der aktuellen Planung die Gesamtverkaufsfläche reduziert, die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente jedoch erhöht. Kritisch ist insbesondere die Erhöhung der VKF-Obergrenze in der innerstädtischen Leitbranche des Bekleidungssegmentes um etwa 57 % gegenüber der bestehenden VKF von 8.691 m². Nach der vorgelegten Analyse vom Januar 2019 ist im Bekleidungssegment ein Umsatz zu erwarten, der ca. 25 % des in der gesamten Altstadt erzielten Umsatzes ausmacht. Dieser Anteil würde durch die beabsichtigte nochmalige Erhöhung der VKF-Obergrenzen für das Bekleidungssegment um 1.139 m² weiter gesteigert. Entsprechende Planungsabsichten sind vor dem Hintergrund des raumordnerischen Integrationsgebotes nicht nachvollziehbar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet (Stand 26.06.2020). Für bestimmte Sortimente empfiehlt der Gutachter gegenüber der untersuchten Sortimentsstruktur eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen. So wird für das Sortiment Bekleidung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 13.000 m² empfohlen. Dies ergibt eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Segment von 4.309 m² (entspricht noch ca. 33 %) gegenüber dem Bestand. Mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf diese Größenordnung können schädliche Auswirkungen auf den ZVB Altstadt vermieden werden. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß Begründung zum Landesentwicklungsprogramm gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann als städtebaulich integriert, wenn sie in einem baulich hoch verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (u.a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- (und Rad-)wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u.a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.

Unter Berücksichtigung der Standortbewertung (Sonderstandort) im aktuell beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt entspricht das Vorhaben nicht dem Integrationsgebot. Die Nicht-Einhaltung des Integrationsgebots 2.6.4 G als raumordnerischer Grundsatz ist, unter Berücksichtigung der ergänzenden Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt und der in der Verträglichkeitsuntersuchung (Stand: 26.06.2020) aufgeführten standortbezogenen Aspekte, zu bewerten.

Beim Integrationsgebot handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung im Bebauungsplanverfahren unterliegt. Aus folgenden Gründen soll an der Planung festgehalten und eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche des Thüringen-Parks ermöglicht werden, obwohl sich der Vorhabenstandort nicht innerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches befindet:

- Es handelt sich (auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringen-Park fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch

- Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf).
- Die Umstrukturierung des Thüringen-Parks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
 - Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
 - Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
 - Das gesamtheitlich geplante Einkaufszentrum fungiert insbesondere unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Raum sowie der in den letzten 25 Jahren gewachsenen Struktur als planerisches Gesamtkonzept.
 - Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen-dimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Das Integrationsgebot wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt nicht erfüllt, wenngleich der Standort einen bereits etablierten, ergänzenden Baustein in der Erfurter Einzelhandelslandschaft darstellt, den es zu erhalten gilt. Das Vorhaben dient eben dieser langfristigen Standortsicherung.

In die Begründung wurde die Abwägung zum Integrationsgebot aufgenommen.

Punkt 4:

Die Entwicklung des Standortes ist nach raumordnerischen Kriterien mit dem planerischen Gesamtkonzept (EHK) der Stadt Erfurt in Einklang zu bringen, um dem Beeinträchtigungsverbot und dem Integrationsgebot des LEP zu entsprechen. Es ist nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich erfolgen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Für bestimmte Sortimente empfiehlt sie gegenüber der untersuchten Sortimentsstruktur eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen für die betreffenden Sortimente wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter dieser Voraussetzung weist das Gutachten nach, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich zu befürchten sind.

Das Vorhaben steht mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt in Einklang. In dem am 10. April 2019 vom Stadtrat der Stadt Erfurt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist im Standortprofil für den Thüringenpark eine Gesamtverkaufsfläche von 23.5000 m² zuzüglich 4.500 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente (aufgrund des Stadtratsbeschlusses DS 0704/19) angegeben, die gemäß Steuerungsgrundsatz Nr. 8 durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht

berührt werden. Diese im Konzept enthaltene Verkaufsfläche für den Thüringenpark wird durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB:

Punkt 5:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet „Handel - großflächiger Einzelhandel“ sowie im südlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Während die geplante hochbauliche Erweiterung des Einkaufszentrums innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets erfolgen soll, greift die neue Warenanlieferungsfläche sowie die für das Erweiterungsvorhaben zusätzlich notwendige Stellplatzfläche mit ca. 1,3 ha in die im Flächennutzungsplan südlich angrenzend dargestellte gewerbliche Baufläche ein. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wird eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans GIS 727 für erforderlich gehalten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein Verfahren zur FNP-Änderung eingeleitet. Unabhängig davon soll der Bebauungsplan bereits vor Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens festgesetzt werden. Dies ist möglich, weil die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans auch aus der bestehenden FNP-Darstellung entwickelbar sind.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in Gewerbegebieten uneingeschränkt – auch über den Eigenbedarf hinaus – zulässig, d.h. die die Stellplätze eines Einkaufszentrums wären auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Die Stellplatzanlage ist also eine Nutzung, die der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche nicht widerspricht. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Überlagerung mit einer Festsetzung „Fläche für Stellplätze“ erweist sich insofern lediglich als eine spezifische Konkretisierung der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:

Punkt 6:

Zum grundsätzlichen Überarbeitungsbedarf der „städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“:

Den Vorentwurfsunterlagen lag die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel vom 25.01.2019 bei. Der Analyse liegt ein Erweiterungsvorhaben mit einer höheren Gesamtverkaufsfläche zugrunde, als in der Begründung angegeben. Andererseits umfasst das der Analyse zu Grunde liegende Erweiterungsvorhaben sortimentsbezogene Verkaufsflächen, die zum Teil deutlich unterhalb der Verkaufsflächen-Obergrenzen liegen, die nach der Begründung zu dem Bebauungsplan GIS 727 für diese Sortimente zugelassen werden sollen (insbesondere Sortimente Bekleidung und Elektronik). Die Analyse soll im weiteren Planverfahren grundlegend überarbeitet werden. Im Rahmen dieser Überarbeitung sind der Analyse die beabsichtigten Festsetzungen zur Gesamtverkaufsfläche, zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sowie zum beabsichtigten Spielraum, der aus Flexibilitätsgründen zugelassen werden soll, zu Grunde zu legen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise wurden bei der Erstellung der neuen Verträglichkeitsanalyse beachtet.

Punkt 7:

Zum Plangegegenstand des Bebauungsplans GIS727:

Der Plangegegenstand einer Änderungs- oder Überplanung ergibt sich grundsätzlich aus dem Abgleich der geplanten Festsetzungen zu den Festsetzungen, die im rechtswirksamen Ursprungsplan enthalten sind. Diesbezüglich ist der im Februar 1995 bekannt gemachte Bebauungsplan GIK 017 maßgebend. Die in der Verträglichkeitsanalyse enthaltenen Bestandsangaben zur Verkaufsfläche weichen für einzelne Sortimente deutlich von den im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzten Verkaufsflächen ab, die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 23.500 m² wird allerdings eingehalten. Auch wenn die im Bebauungsplan GIK017 enthaltenen „Ca.-Angaben“ nur eine Orientierung vorgeben, ist der Plangegegenstand, der für die Abwägung maßgeblich ist, nicht ausschließlich an der Bestandsnutzung festzumachen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

In die Abwägung wird eingestellt, dass sich mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans GIS 727 für einzelne Sortimente im Vergleich zum Bebauungsplan GIK 017 größere Verkaufsflächenerhöhungen ergeben als im Vergleich zum Bestand. Entscheidend für die Abwägung ist jedoch, dass im Bebauungsplan GIS 727 die Verkaufsflächen auf ein Maß begrenzt werden sollen, mit dem gesichert ist, dass die Erweiterung des Thüringenparks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich nach sich zieht. Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen wurden in der aktualisierten Verträglichkeitsuntersuchung die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die einzelnen Sortimente ermittelt. Diese Berechnungen beruhen auf dem Gesamtumsatz des im Rahmen der beabsichtigten Erweiterung neu strukturierten Einkaufszentrums, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Einkaufszentrums.

Punkt 8:

Zu den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Nach dem 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll an dem Sonderstandort Thüringenpark kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Dieses Konzept wurde durch die am 10.04.2019 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 ersetzt. Zuvor hat der Stadtrat am selben Tag einen Beschluss zum Erweiterungsvorhaben und zur Einleitung eines Planverfahrens gefasst. In der Fortschreibung 2017 wird die geplante Erweiterung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche um 4.500 m² bereits (wie ein bestandsgeschütztes Vorhaben) berücksichtigt. Der Entscheidung des Stadtrates lag die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel vom 25.01.2019 zu Grunde. Eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, die im Rahmen der Baurechtschaffung für ein konkretes konzeptwidriges Einzelhandelsvorhaben erarbeitet wird, erfolgt regelmäßig einzelfallbezogen und vorhabenorientiert. Auch im Hinblick darauf, dass sich die Fortschreibung aus dem Jahr 2017 im Grunde nicht zum Erweiterungsvorhaben verhält, sondern dieses als gegeben hinnimmt, gehen wir davon aus, dass dem ursprünglichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 trotz dessen beschlossener Fortschreibung noch eine gewisse Abwägungsrelevanz nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zukommt. Mit den ursprünglichen konzeptionellen Zielen, die im inhaltlichen Zusammenhang zu den nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigenden Belangen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche stehen, muss sich der Plangeber im Rahmen der Abwägung auseinandersetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 10.04.2019 hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 das zuvor gültige Konzept ersetzt. Das Konzept aus 2009 ist somit kein gültiges, von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept mehr, das in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Unabhängig davon ist die inhaltliche Zielstellung, die bereits dem Zentrenkonzept 2009 zugrunde lag und auch dem Zentrenkonzept 2017 zugrunde liegt, nämlich der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Die im Ergebnis vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich zu vermeiden.

Punkt 9:

Zu den abwägungsbeachtlichen Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a BauGB

Im Rahmen der Neuerarbeitung der gutachterlichen Auswirkungsanalyse ist zu prüfen, ob die Prognose der Umsatzumverteilungen als Nachweis zur angemessenen Berücksichtigung des Gebotes, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ausreicht. Insbesondere für das Hauptzentrum "Altstadt" und das Nebenzentrums "Magdeburger Allee" ist zu prüfen, ob andere Kriterien, wie zum Beispiel eine bereits vorliegende Vorschädigung der zentralen Versorgungsbereiche, eine Relevanz für die städtebauliche Verträglichkeit haben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt die Vorschädigung einiger Zentren, indem sie keine fixe Umsatzumverteilungsgröße als verträglich ansieht, sondern je nach städtebaulicher Ausgangslage für bestimmte Sortimente und Zentren eine niedrigere Schwelle zur Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen ansetzt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere den Sortimenten mit hohem Online-Anteil (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren und Elektroartikel) Rechnung getragen.

Ergänzend ist anzuführen, dass insbesondere im Hauptzentrum „Altstadt“ eine nennenswerte Investitionsbereitschaft besteht (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE usw.). Die Angebotsvielfalt in der Altstadt ist sehr hoch, und durch Tagestouristen werden nennenswerte Frequenzen generiert und Kaufkraftimpulse gegeben, welche im Bereich des Thüringen-Parks nicht bestehen bzw. auch nicht in dem Maß bestehen werden. Weiterhin ist trotz der bundesweiten Schließung vieler Galeria Kaufhof und Karstadt-Warenhäuser in Erfurt ein Verbleib des Kaufhauses vorgesehen. Dies spricht für die Umsatzstärke und Attraktivität und somit auch Robustheit des Hauptzentrums Altstadt, wodurch keine erkennbaren wesentlichen Vorschädigungen ersichtlich sind.

Das Nebenzentrum „Magdeburger Allee“ ist hinsichtlich des Angebots kaum mit dem Angebot des Thüringen-Parks vergleichbar (eher im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). Das Angebot im Nebenzentrum wird v. a. durch Supermärkte und Discounter offeriert, welche eine reduzierte Vergleichbarkeit mit einem Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland im Thüringen-Park) und eher eine für das Umfeld ausgerichtete Versorgung aufweisen. Auch in diesem ZVB besteht eine konkrete Investitionsbereitschaft (bspw. Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59), wodurch auch gegebene Baulücken geschlossen werden können. Auch in der Vergangenheit wurde in das

Zentrum investiert, bspw. Ilverspassage. In diesem Zusammenhang weist der zentrale Versorgungsbereich ebenfalls keine erkennbaren wesentlichen Vorschädigungen auf.

Punkt 10:

Das in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerte Gebot zur Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen enthält sowohl einen Erhaltens- als auch einen Entwicklungsaspekt. Die Verträglichkeitsanalyse enthält nur allgemeine Aussagen zum Entwicklungsaspekt. Dabei wird einerseits die Entwicklungsfähigkeit aktueller konkreter Potentialflächen in der Innenstadt thematisiert. Andererseits wird auf die Ausbaufähigkeit des Einzelhandelsstandortes hingewiesen. Es wird ausgesagt, mit der Erweiterung des Thüringenparks lasse sich die Zentralität Erfurts steigern. Diese Aussagen entsprechen nicht den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse überarbeitet. Dabei wurden die Ausführungen zum Entwicklungsaspekt entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. In diesem Zusammenhang konnte angesichts der in der Verträglichkeitsanalyse beschriebenen Investitionsbereitschaft – neben der durch die Umsatzumverteilung ermittelten ausbleibenden wesentlichen Auswirkungen – keine Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgestellt werden (unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion). Die Robustheit des zentralen Versorgungsbereiches „Altstadt“ wurde im Zuge der Schließungswelle von Galeria Kaufhof und Karstadt nochmals unterlegt (Karstadt verbleibt am Anger 1). Ergänzend wurde das sich verändernde Kaufkraftpotenzial mitberücksichtigt (Prognosehorizont: 2023).

Punkt 11:

Die in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse erfolgte Bezugnahme auf „Verträglichkeitsschwellen“ ist nur bedingt nachzuvollziehen. Sie sind Rechtsprechungen entnommen, die sich im Rahmen des Zulassungsrechts mit der Schädlichkeit von Einzelhandelsvorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB bzw. im Zusammenhang mit einer Klage der Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB befassen. Hier geht es jedoch um eine andere Rechtsfrage, nämlich darum, ob dem im § 1 Abs. 6 Nr. 4, 11 BauGB inhärenten Erhaltens- und Entwicklungsaspekt bezüglich der eigenen zentralen Versorgungsbereiche ausreichend Rechnung getragen werden kann. Zu berücksichtigen ist, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange mit dem Ziel verbunden sind, die zentralen Versorgungsbereiche langfristig zu stärken, damit diese trotz zu verzeichnender Lagenachteile gegenüber den autoorientierten Einzelhandelsstandorten auch vor dem Hintergrund des steigenden Wettbewerbsdrucks durch den „E-Commerce“ Bestand haben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen eines Vorhabens stellt auch im Rahmen der Bauleitplanung eine anerkannte Methode dar, um die Verträglichkeit der Planung zu bewerten. Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt den Wettbewerbsdruck durch Online-Handel, indem sie für besonders betroffene Sortimente niedrigere Umverteilungsschwellen als die übliche „Faustformel“ einer 10 %-Schwelle ansetzt (hier: 7 %). Nach gutachterlicher Einschätzung können wesentliche negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (teilweise unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion) ausgeschlossen werden.

Der Online-Handel ist für den Thüringen-Park und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant und wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung nicht leistungsmindernd bei der Umsatzprognose für den Thüringen-Park eingestellt, für alle weiteren Bestandsstrukturen im Einzugsbereich hingegen schon. In diesem Zusammenhang stellt die Methodik eindeutig ein Worst Case-Szenario dar (insbesondere auch angesichts der 7 %-Umverteilungsschwelle in den onlineaffinen Sortimenten), da für den Thüringen-Park durchschnittlich die höchste Leistungsfähigkeit aller Betriebe im Einzugsgebiet unterstellt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Thüringen-Parks ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau herrscht.

Punkt 12:

Autokundenorientierte Einkaufszentren, die ursprünglich auf der „Grünen Wiese“ in einer peripheren Lage errichtet wurden, stellen auch dann keinen zentralen Versorgungsbereich dar, wenn sie an einem Siedlungszusammenhang teilnehmen und wenn sie für die Stadt und das Umland eine bedeutende Versorgungsfunktion haben. Auch wenn der Thüringenpark einen guten ÖPNV-Anschluss hat und eine Anbindung an das bebaute Stadtgebiet besteht, liegt der Sonderstandort im städtebaulichen Sinne isoliert. Darüber hinaus fehlt es an einem ausgewogenen Angebot an zentralen Einrichtungen. Es wird empfohlen, die Aussagen in dem Abwägungsmaterial, nach denen der Thüringenpark ein Sonderstandort sein soll, der mit einem zentralen Versorgungsbereich vergleichbar ist, zu streichen, um Abwägungsfehler zu vermeiden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es ist richtig, dass es sich beim Thüringenpark um einen Sonderstandort handelt und nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, der eines besonderen Schutzes bedürfte. In der aktualisierten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wurden die entsprechenden Ausführungen überarbeitet. Der Thüringenpark übernimmt jedoch für die umliegenden Siedlungsbereiche eine wichtige Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im Umkreis von 1000 m leben über 12.000 Einwohner (hohe Mantelbevölkerung), der Haupteingang des Thüringenparks ist in Richtung des Wohngebiets Moskauer Platz orientiert und von dort fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Beim Thüringenpark handelt es sich um einen seit 25 Jahren bestehenden und etablierten Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft, der auch nach der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erhalten werden soll. Vor diesem Hintergrund wird in der Abwägung die Erweiterung des Thüringenparks – im Gegensatz zu anderen, ausschließlich autoorientierten Standorten – als vertretbar eingeschätzt.

Punkt 13:

Die in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, S. 75 hervorgehobene Bedeutung des Thüringenparks für die „verbrauchernahe“ Versorgung der Gemeinden des Umlandes ist nicht nachzuvollziehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse wurde nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung überarbeitet. In der überarbeiteten Fassung sind die in Bezug genommenen Ausführungen nicht mehr enthalten.

Punkt 14:

Die hohen Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente Bekleidung, Elektronik, Schuhe, Spielwaren und Sportartikel sowie Haushaltswaren / Kunstgewerbe sind zu überprüfen, soweit sie noch über den Verkaufsflächen des in der Verträglichkeitsanalyse vom 25.01.2019 untersuchten Erweiterungsvorhabens liegen. Es ist zu befürchten, dass die Einzelhandelssituation Erfurts mit einer nochmaligen Steigerung der im Bekleidungsassortiment zugelassenen Verkaufsfläche in eine „Schieflage“ gerät. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Bekleidungsassortiment zu den innerstädtischen Leitbranchen gehört. Auch ist zu bedenken, dass im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt die prognostizierten erheblichen Steigerungen des Online-Handels im Bekleidungssektor zu „verkräften“ sind. Das innerstädtische Elektronikangebot kann sich bei zunehmender randstädtischer Konkurrenz nicht zu einem bedeutenden Angebot mit überregionaler Ausstrahlkraft entwickeln.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Für bestimmte Sortimente empfiehlt der Gutachter gegenüber der untersuchten Sortimentsstruktur eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen. So wird für das Sortiment Bekleidung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 13.000 m² empfohlen. Mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf diese Größenordnung können nach gutachterlicher Einschätzung – auch unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung des Bekleidungsassortiments für die Innenstadt und des Wettbewerbsdrucks durch den Online-Handel – schädliche Auswirkungen auf den ZVB Altstadt vermieden werden. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt 15:

Die bestehende Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Handel wird mit der Erweiterung des Thüringenparks, der hinsichtlich des großen Einzugsbereichs und wegen der verkehrsgünstigen Lage ohnehin Wettbewerbsvorteile genießt, verschärft. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte erhebliche Steigerung des Online-Handels, die der innerstädtische Handel zu verkräften hat. Eine städtebaulich sinnfällige mit den Belangen in § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 11 BauGB konformgehende Begründung, den peripheren autokundenorientierten Einzelhandelsstandort zu stärken, wurde in den vorgelegten Vorentwurfsunterlagen bislang nicht genannt. Soweit die politische Entscheidung zugunsten des Erweiterungsvorhabens von anderen städtebaulich relevanten Argumenten getragen wird, sollten sie zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung klar benannt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Beim Thüringenpark handelt es sich um einen etablierten Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft, der auch nach der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erhalten werden soll. Der Bebauungsplan GIS 727 soll eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und Möglichkeiten zur Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen durch flexible sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen ermöglichen. Dies dient der langfristigen Standortsicherung des Thüringenparks, eben auch aufgrund der Einflüsse des Online-Handels. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass – auch unter Berücksichtigung des Wettbewerbsdrucks durch den Online-Handel – schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht verursacht werden.

Das Hauptzentrum „Altstadt“ weist eine vom Thüringen-Park abweichende Angebotsstruktur auf (bspw. Warenhaus, kleinere inhabergeführte Geschäfte auf der Krämerbrücke).

Der Online-Handel ist für den Thüringen-Park und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant und wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung nicht leistungsmindernd bei der Umsatzprognose für den Thüringen-Park eingestellt, für alle weiteren Bestandsstrukturen im Einzugsbereich hingegen schon. In diesem Zusammenhang stellt die Methodik eindeutig ein Worst Case-Szenario dar (insbesondere auch angesichts der 7 %-Umverteilungsschwelle in den onlineaffinen Sortimenten), da für den Thüringen-Park durchschnittlich die höchste Leistungsfähigkeit aller Betriebe im Einzugsgebiet unterstellt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Thüringen-Parks ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau herrscht.

Die Begründung wurde im weiteren Verfahren vertieft.

Punkt 16:

Das der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zu Grunde liegende Datenmaterial ist zu überprüfen. Z. B. differieren die Angaben zum Umsatz im Bekleidungsassortiment von den Angaben in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Zuge der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse erfolgte eine Neuerhebung (durch Stadt+Handel) der relevanten strukturprägenden Anbieter bzw. aller Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen höherer Kategorie (keine Nahversorgungszentren). Diese Methodik entspricht einem Worst Case-Ansatz, da die relevanten Strukturen erfasst wurden und die Umsatzumverteilungen somit nicht gestreut werden. Hinsichtlich der Umsatzschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt ist festzuhalten, dass der Konzeptersteller (Junker und Kruse) nicht die Echtdaten des Thüringen-Parks vorliegen hatte. Der Thüringen-Park erzielt im Sortiment Bekleidung rd. 3.050 Euro/m² VKF. Junker und Kruse geht im Schnitt über alle Anbieter von einer Flächenproduktivität im Sortiment Bekleidung von rd. 3.500 Euro/m² VKF aus. Dieser Wert wird in Anbetracht der Flächenleistung des Thüringen-Parks seitens Stadt+Handel als zu hoch eingeschätzt. Für den Planfall prognostiziert die Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel für den Thüringen-Park zur sicheren Seite hin eine Flächenproduktivität von 3.350 Euro/m². Für die Stadt Erfurt wird im Bestand eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 2.900 Euro/m² VKF zu Grunde gelegt. Dies entspricht einem eindeutigen Worst Case-Ansatz, da dem Thüringen-Park (u. a. im Sortiment Bekleidung) die höchste Flächenproduktivität im Vergleich zum Durchschnitt der Gesamtstadt Erfurt attestiert wird. Bei Anwendung der um rd. 20 % höheren Flächenproduktivität im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt, würden sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen des Thüringen-Parks zu Lasten der Bestandsstrukturen deutlich reduzieren und naturgemäß als weiterhin verträglich darstellen. Dann wären aus Sicht von Stadt+Handel nicht mehr die Anforderungen an eine Worst Case-Betrachtung erfüllt.

Punkt 17:

Wenn im Rahmen einer Einzelplanung von den konzeptionellen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgewichen wird, kann dies dazu führen, dass dem gesamtstädtischen Konzept nur noch ein geringeres Gewicht im Rahmen der Abwägung zukommt. Im Hinblick darauf, dass in der Stadtratssitzung am 10.04.2019 nach dem Beschluss zur Erweiterung des Thüringenparks auch der Beschluss zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 gefasst wurde, wird nicht davon auszugehen sein, dass die Steuerkraft des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Thüringenparkerweiterung verloren geht. Dies gilt jedoch nur dann, wenn in dem Bebauungsplan GIS 727 nicht nur die beschlossene Gesamtverkaufsfläche von 28.000 m², sondern auch die

sortimentsbezogenen Verkaufsflächen, die dem in der Analyse vom 25.01.2019 untersuchten Erweiterungsvorhaben zu Grunde lagen, als Obergrenze festgesetzt werden. Dem Beschluss zur Erweiterung des Thüringenparks lag die Analyse von Stadt+Handel vom 25.01.2019 mit den entsprechenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu Grunde. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 verweist im Standortprofil zum Sonderstandort Thüringenpark auf diesen Beschluss DS 0704/19. Das Erweiterungsvorhaben bleibt nach Grundsatz 8 nur bezüglich dieser „vorhabenkonkreten“ Entscheidung von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept unberührt. Die Zulassung einer weiteren Flexibilität, die über das untersuchte Erweiterungsvorhaben hinausgeht, ist nach den übrigen Steuerungsgrundsätzen konzeptwidrig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit Beschluss DS 0704/19 vom 10.04.2019 hat der Stadtrat die Stadtverwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Änderungsbebauungsplan vorzulegen, der die Erweiterung des Thüringenparks im Umfang von insgesamt 4.500 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente zum Gegenstand hat, ohne dass in dem Beschluss eine Aufschlüsselung der Verkaufsfläche auf einzelne Sortimente erfolgte. Auch in dem am 10.04.2019 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 sind für die Erweiterung des Thüringenparks keine sortimentsbezogenen Verkaufsflächen benannt, sondern nur zusammengefasst eine Erweiterung um 4.500 m² VKF zentrenrelevanter Sortimente als gegeben unterstellt. Diese Größenordnung wird durch die jetzige Planung eingehalten. Die Abweichung vom Sortimentskonzept, das der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse vom 25.01.2019 zugrunde lag, wird hingenommen, da auch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zum Ergebnis kommt, dass mit der jetzt vorgesehenen Sortimentsstruktur ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur einhergehen. Die beabsichtigte Planung entspricht somit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017, ein Verlust der Steuerkraft des Konzeptes ist nicht zu befürchten.

Punkt 18:

Es wird empfohlen, die konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der formellen Bauleitplanung zu verankern, um ihnen ein stärkeres Gewicht in anstehenden politischen Entscheidungen zu geben. Diesbezüglich wurde unsererseits im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2016 eine Vielzahl von Empfehlungen für die Flächennutzungs- und Bauleitplanung gegeben.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt, indem sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden. Soweit sich die Hinweise auf die Flächennutzungsplanung beziehen, sind sie nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Punkt 19:

Es sind Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen zu treffen. Hierzu ist die Rechtsprechung des BVerwG zu beachten, wonach gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen nur dann festgesetzt werden dürfen, wenn es sich nicht um eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen handelt. Um sicherzustellen, dass die auf das gesamte Sondergebiet oder dessen

Teilgebiete bezogenen Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen vorhabenabhängig ausgestaltet werden, kommen folgende Festsetzungen (ggf. auch in Kombination miteinander) in Betracht:

- Festsetzung einer Mindestgeschossfläche
- Festsetzung der zugelassenen Verkaufsfläche als grundstücksbezogene Verhältniszahl
- Regelung einer ausschließlichen Zulässigkeit des Einkaufszentrums in Form einer Einkaufs-Mall, mit der Folge, dass innerhalb des Sondergebietes keine weiteren selbständig nutzbaren Verkaufsstätten mit eigenem Eingang entstehen können

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Verkaufsflächenobergrenzen werden betriebsbezogen festgesetzt. Zugleich werden die Festsetzungen so gefasst, dass sichergestellt wird, dass nur ein Einkaufszentrum realisiert werden kann. Zu diesem Zweck war zunächst die Festsetzung einer Mindestgeschossfläche vorgesehen. Im weiteren Verfahren erfolgte die Umstellung in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren, bei dem gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur ein Einkaufszentrum Gegenstand der Planung ist, in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindest-Verkaufsfläche.

Punkt 20:

Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen sollten für jedes einzelne Geschoss gesondert festgesetzt werden, um die Prüfung im Planvollzug zu erleichtern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im weiteren Verfahren erfolgte zwar eine Umstellung auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren, die genaue Anordnung einzelner Geschäfte innerhalb des Einkaufszentrums steht allerdings noch nicht abschließend fest und ist auch nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es ist erforderlich, ausreichend Flexibilität für künftige Betreiberwechsel einzuräumen. Es ist nicht absehbar, welche Geschäfte künftig im Erdgeschoss oder im Obergeschoss untergebracht werden sollen. Eine derartige Vorgabe ließe sich auch städtebaulich nicht begründen, da die städtebaulichen Auswirkungen der Planung nicht davon abhängigen, welche Sortimente in welchem Geschoss angeboten werden.

Punkt 21:

Es wird empfohlen, vor dem Satzungsbeschluss eine praktikable vertragliche Regelung über die Nachweisführung zur Einhaltung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen zu vereinbaren, um den Planvollzug zu erleichtern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen obliegt der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben ist originäre Aufgabe der staatlichen Bauaufsichtsbehörden. Ein vertraglich geschuldeter Nachweis kann die bauaufsichtsbehördliche Prüfung nicht ersetzen.

Stellungnahme vom 13.10.2021

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1:

Es besteht ein Widerspruch zum Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 des LEP, weil es sich nach dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Erfurt um keinen zentralen Versorgungsbereich (und auch nicht um ein Nebenzentrum), sondern um einen Sonderstandort handelt, der maximal als räumlich teilintegriert gewertet werden kann. Dieser Widerspruch zum Integrationsgebot kann auch durch die auf Seite 6/7 der Begründung genannten Aspekte nicht überwunden werden, zumal sich diese seit der Einstufung im EHK nicht wesentlich verändert haben.

Der hohe Anteil zentrenrelevanter Sortimente an einem nicht integrierten Sonderstandort stellt bereits ohne die beabsichtigte Erweiterung eine ungünstige Voraussetzung dar. Insofern ist die Einschätzung, dass es sich um eine „moderate“ Erweiterung handle, aus raumordnerischer Sicht zu hinterfragen.

Das Vorhaben wird insbesondere wegen des hohen und weiter steigenden Anteils zentrenrelevanter Sortimente von der oberen Landesplanungsbehörde kritisch betrachtet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Integrationsgebot ist als Grundsatz der Raumordnung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Diese Abwägung obliegt der Stadt Erfurt als Plangeberin des Bebauungsplans. Die Bebauungsplan-Begründung enthält bereits eine derartige Abwägung, warum das Integrationsgebot im vorliegenden Fall überwunden werden kann; diese Abwägung wird aufrechterhalten.

Die Begründung zielt dabei unter anderem darauf ab, dass der Thüringenpark als etablierter Standort der Erfurter Einzelhandelslandschaft erhalten bleiben soll und der Standortbereich in einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt gut angebunden ist. Es ist richtig, dass diese Rahmenbedingungen auch schon zur Erstellung des EHK gegeben waren; dennoch handelt es sich hierbei um Aspekte, die den Thüringenpark von anderen nicht-integrierten Standorten unterscheiden und der Planung zugutegehalten werden können.

Darüber hinaus wurde in einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen ausgehen. Die dahingehend in der Stellungnahme geäußerten Bedenken können nicht nachvollzogen werden.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Punkt 2:

Die südlich des Ortsteils Waltersleben festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen lassen sich aus der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt begleitend zur Nordhäuser Straße eine Grünfläche dar. Deren Überplanung kann als Konkretisierung des Flächennutzungsplans angesehen werden, da hier eine nicht überbaubare Fläche i.V.m. einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden soll.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme bestätigt bezüglich dieser beiden Flächen die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.

Punkt 3:

Die Festsetzung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ kann nicht aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt werden. Die Möglichkeit einer Paralleländerung gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird im Hinblick auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigenden Belange zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche kritisch gesehen (s. hierzu auch Punkt 5).

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans, die die ergänzende Darstellung eines Sondergebietes „Handel“ in dem maßgeblichen Teilbereich betrifft, wurde eingeleitet. In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamts vom 11.08.2021 zum Flächennutzungsplanentwurf wurde die Änderung des Flächennutzungsplans kritisch gesehen, da das Vorhaben an einem autokundenorientierten Sonderstandort realisiert werden soll und eine erhebliche Umsatzumverteilung zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere zu Lasten der Erfurter Altstadt zu erwarten ist. Es bestehen Bedenken im Hinblick auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigenden Belange, die auch mit dem aktuellen Verträglichkeitsgutachten vom 24.03.2021 nicht ausgeräumt werden (vgl. auch Punkte 5 bis 7).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 11.08.2021 wurde in der Abwägung der Behördenbeteiligung im Verfahren zur FNP-Änderung Nr. 44 ausgewertet. Im Ergebnis soll das Verfahren zur FNP-Änderung auf ein Normalverfahren umgestellt werden.

Unabhängig davon kann der Bebauungsplan bereits vor Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens beschlossen werden, da er auch aus den bestehenden FNP-Darstellungen entwickelbar ist.

In dem Bereich des geplanten Sondergebiets, für den der FNP eine gewerbliche Baufläche darstellt, sind nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans GIS 727 nur Stellplätze des Einkaufszentrums zulässig. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in Gewerbegebieten uneingeschränkt – auch über den Eigenbedarf hinaus – zulässig, d.h. die die Stellplätze eines Einkaufszentrums wären auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Die Stellplatzanlage ist also eine Nutzung, die der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche nicht widerspricht. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Überlagerung mit einer Festsetzung „Fläche für Stellplätze“ erweist sich insofern lediglich als eine spezifische Konkretisierung der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Beratende Hinweise zu den nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 9, 11 BauGB zu berücksichtigenden Belangen, die durch das Erweiterungsvorhaben des Thüringenparks berührt werden

Punkt 4:

Zum Plangegegenstand des Bebauungsplans GIS 727

Der Plangegegenstand einer Änderungs- oder Überplanung ergibt sich grundsätzlich aus dem Abgleich der geplanten Festsetzungen zu den Festsetzungen, die im rechtswirksamen Ursprungsplan enthalten sind, und nicht ausschließlich an der Bestandsnutzung. Diesbezüglich ist der im Februar 1995 bekannt gemachte Bebauungsplan GIK 017 maßgebend. Die in der Verträglichkeitsanalyse enthaltenen Bestandsangaben zur Verkaufsfläche weichen für einzelne Sortimente deutlich von den im Bebauungsplan GIK 017 vorgegebenen „Ca.-Angaben“ für die Verkaufsflächen ab, die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 23.500 m² wird allerdings eingehalten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

In die Abwägung wird eingestellt, dass sich mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans GIS 727 für einzelne Sortimente im Vergleich zum Bebauungsplan GIK 017 größere Verkaufsflächenerhöhungen ergeben als im Vergleich zum Bestand. Entscheidend für die Abwägung ist jedoch, dass im Bebauungsplan GIS 727 die Verkaufsflächen auf ein Maß begrenzt werden sollen, mit dem gesichert ist, dass die Erweiterung des Thüringenparks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich nach sich zieht. Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen wurden in der aktualisierten Verträglichkeitsuntersuchung die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die einzelnen Sortimente ermittelt. Diese Berechnungen beruhen auf dem Gesamtumsatz des im Rahmen der beabsichtigten Erweiterung neu strukturierten Einkaufszentrums, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Einkaufszentrums.

Punkt 5:

Zu den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die der Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegende *umsatzverteilungsneutrale* Berücksichtigung einer 20 %-igen Streuumsatzquote im Sortiment Bekleidung wird im Hinblick auf das hohe „Schutzgut“ und die große Vulnerabilität des Innenstadthandels in Frage gestellt. Bei Nicht-Berücksichtigung eines entsprechenden Streuumsatzes wäre für die Altstadt Erfurt im Sortiment Bekleidung eine Umsatzumverteilung von 10,098% (anstelle von 7,307%) zu prognostizieren. Die Annahme eines erhöhten Streuumsatzes im Bekleidungssektor ist auch vor dem Hintergrund fraglich, dass das für dieses Sortiment zu Grunde gelegte Einzugsgebiet sich bereits auf große Teile Thüringens (u.a. mit den Städten Sondershausen, Mühlhausen, Sömmerda, Bad Langensalza, Gotha und Arnstadt) erstreckt.

Zur Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche muss eine langfristige Folgenbetrachtung erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der stationäre Einzelhandel großen Veränderungen unterliegt und von einer sinkenden Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auszugehen ist. Die im Gutachten enthaltene Annahme, es sei gleichwohl von einem stabilen Innenstadthandel auszugehen, kann vor dem Hintergrund der vergangenen Veränderungen und der zu erwartenden Kaufkraftentwicklung nicht nachvollzogen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde die besondere Bedeutung des Sortiments Bekleidung als Leitsortiment für die Innenstadt berücksichtigt, indem der Untersuchung ein Worst-Case-Ansatz zugrunde gelegt wurde:

Das Gutachten berücksichtigt die Möglichkeit, dass sich im Thüringenpark ein regional ausstrahlender Anbieter ansiedeln könnte (Annahme eines maximal leistungsfähigen Mietermixes). Da der Bebauungsplan keine konkreten Betriebskonzepte festsetzen kann, lässt sich dies nicht ausschließen. Ein solcher attraktiver, großflächiger Textilanbieter ist in Thüringen bisher nicht vertreten, sodass es realistisch anzunehmen ist, dass es in diesem Fall zu Kaufkraftzuflüssen aus weiter entfernten Gemeinden kommt und ein Streuumsatz von 20 % erzielt würde. Bereits im Bestand kommen rd. 10 % der Kunden von außerhalb des im Gutachten dargestellten Einzugsgebiets, wobei die Ausgaben der Kunden mit einem höheren Anreiseweg in der Regel höher ausfallen, da die Besuchsfrequenz niedriger ist und die Besuche intendiert sind. Bei Ansiedlung eines überregional attraktiven Textilhändlers wäre von einer Steigerung dieses Anteils auszugehen.

Hinsichtlich der Prognoseumsätze wurde im Gutachten unterstellt, dass der Thüringen-Park als einziger Standort die Flächenproduktivität sogar steigern kann (+10 %), während für alle weiteren Betriebe eine negative Entwicklung angesetzt wurde. Der Gutachter hat zudem die Bestandsumsätze der Wettbewerber im Segment Bekleidung sehr konservativ bewertet (60.700 m² VKF und 175,6 Mio. Euro) und einen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept Erfurt (63.700 m² VKF und 221,6 Mio. Euro) deutlich geringeren Umsatz unterstellt (Differenz von rd. 50 Mio. Euro), sodass deutlich höhere Umverteilungsquoten entstehen. In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der intensive Einfluss des Onlinehandels, sondern gleichzeitig auch eine entsprechende Vorsicht (Sensibilität gegenüber den Bestandsstrukturen) zur langfristigen Sicherung gewahrt.

Ohne einen solchen ausstrahlenden Anbieter kann weder der gesteigerte Streuumsatz noch eine Umsatzsteigerung um 10 %, trotz Mehrfläche, erreicht werden. Die Worst-Case-Annahme eines leistungsstarken Anbieters bedingt demnach sowohl den deutlich gesteigerten Prognoseumsatz als auch den gesteigerten Streuumsatz. Würde man auf diese Annahme verzichten und von einer gleichbleibenden Leistungsfähigkeit des Thüringenparks mit lediglich 10 % Streuumsätzen ausgehen, ergäben sich deutlich geringere Umsatzumverteilungen (13,1 statt 17,0 Mio. Euro). Die Annahmen im Gutachten Stadt+Handel vom 24.03.2021 stellen demzufolge eindeutig ein Worst-Case-Szenario dar.

Die Berücksichtigung eines „doppelten“ Worst Case-Ansatzes geht über den rechtlich geforderten „realitätsnahen“ Worst Case-Ansatz hinaus, welcher bei der Prognose branchenspezifische Erfahrungswerte (hier sogar auf Basis von Echtdaten) als geeignete Methode sieht (u. a. BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011 – 3 BN 15.11 und OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016 - 7 D 96/14.NE).

Ergänzend ist anzumerken, dass ein sog. „Verkaufsflächenpool“ untersucht wurde, das heißt die Verkaufsflächen der Einzelsortimente übersteigt deutlich die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Bei einer theoretischen Ausnutzung des Sortiments Bekleidung wren in allen weiteren Sortimenten nahezu keine Steigerungen mehr möglich (+ max. 4.500 m² VKF für das gesamte Baugebiet). Realistisch ist allerdings – wie bei nahezu allen Einkaufszentren üblich – eine gewisse Durchmischung der Sortimente im Rahmen des untersuchten und für die Festsetzung empfohlenen Verkaufsflächenpools. Auch diesbezüglich stellen die Annahmen im Gutachten also einen absoluten Worst-Case-Ansatz dar.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme geäußerten Bedenken hinsichtlich der langfristigen Stabilität des Innenstadthandels ist, anzuführen, dass im Hauptzentrum „Altstadt“ eine nennenswerte Investitionsbereitschaft besteht (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße „Anger 7“, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE, Sostrene Grene usw.). Darüber hinaus erfolgt perspektivisch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Löbertor/Neuwerkstraße (u. a. mit REWE-Supermarkt, Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“). Das Forum 1 wird absehbar neu aufgestellt (konkrete Mieter stehen bereits fest), sodass die Leerstände beseitigt werden. Hinsichtlich der Nachnutzung des Sport 2000 ist festzuhalten, dass die Angebotsdiversität deutlich gesteigert wurde, da der Anbieter Woolworth vorher nicht in Erfurt vertreten war. Ergänzend ist die Umfirmierung von Karstadt Sports zu Sport Scheck anzumerken, sodass eindeutig ein umfassendes Angebot im Segment Sport besteht. Das Sortiment Sport hat im Zuge von Covid-19

nochmals signifikant an Bedeutung gewonnen (insb. Fahrräder), sodass eine höhere Nachfragebasis gegeben ist.

Punkt 6:

An den peripheren Sonderstandorten „Thüringer Einkaufszentrum (T.E.C.)“ und „Thüringenpark“ liegt bereits im Bestand ein erhebliches zentrenrelevantes Angebot vor, zu dem das innerstädtische Angebot in Konkurrenz steht. Nach den Angaben im Verträglichkeitsgutachten zur Flächenproduktivität scheint bereits jetzt eine „Schiefelage“ in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Erfurt entstanden zu sein: Während sich im Thüringenpark nach den zu Grunde gelegten Umsatzzahlen des Betreibers der Jahre 2016 - 2018 durchschnittlich 4.382 €/m² Verkaufsfläche erzielen lassen und auch im Bereich Bekleidung eine Flächenproduktivität von 3.350 €/m² Verkaufsfläche realistisch ist, liegt die Flächenproduktivität für das Sortiment Bekleidung in der Erfurter Altstadt durchschnittlich nur bei 3.000 €/m² Verkaufsfläche. Es ist zu befürchten, dass Innenstadthändler mittel- bis längerfristig mit Betriebsaufgaben oder -verlagerungen reagieren werden. Vor diesem Hintergrund ist unverständlich, warum nach der Baurechtschaffung zur Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon im T.E.C. erneut ein peripherer Sondereinzelhandelsstandort zu Lasten der Innenstadt gestärkt werden soll.

Dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten Entwicklungsaspekt wird in der Abwägungsentscheidung nur dann gerecht, wenn nicht nur danach gefragt wird, was der Innenstadthandel kurz- bis mittelfristig (gerade noch) verkraftet. Vielmehr muss das Erweiterungsvorhaben mit den Zielen und Maßnahmen zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Innenstadthandels übereinstimmen. Diesbezüglich gibt das Verträglichkeitsgutachten auch in seiner aktualisierten Fassung vom 24.03.2021 nichts Angemessenes her. Dies gilt insbesondere für die Rechtfertigung der beabsichtigten erheblichen Erweiterung der Verkaufsflächen im Bekleidungssegment um 4.309 m² auf 13.000 m², die u.a. der Neuansiedlung eines leistungsstarken attraktiven Bekleidungsmarktes mit „überregionaler Strahlkraft“ dient. Den Belangen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche widerspricht es diametral, wenn ein entsprechender Markt am peripheren Stadtrand und nicht in der Innenstadt angesiedelt werden soll. Hier sind die Entwicklungspotentiale zu bündeln, um den innerstädtischen Handel zu stärken und damit strukturelle Leerstände in der Innenstadt zu vermeiden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB enthaltene Belang, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass sämtliche Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt zugunsten der Innenstadtentwicklung zurückgestellt werden müssen. Richtig ist, dass mit der vorliegenden Planung kein direkter Beitrag zur Innenstadtentwicklung geleistet wird. In der Abwägung soll an der Planung dennoch festgehalten werden, weil der Thüringenpark als etablierter Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft langfristig gesichert werden soll. Er fungiert als wichtiger Zentralitätsbringer für das Oberzentrum Erfurt und bindet Kaufkraftanteile, die sonst in den Online-Handel fließen würden. Für die langfristige Sicherung des Thüringenparks ist es erforderlich, eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und Möglichkeiten zur Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Die Einschätzung, dass bereits eine „Schiefelage“ in der Erfurter Einzelhandelslandschaft eingetreten sei, wird nicht geteilt. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt erzielt die Altstadt eine vergleichbare Flächenproduktivität (430,7 Mio. Euro Umsatz bei 98.600 m² VKF) wie der Thüringenpark oder das T.E.C. Die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten, die in der Verträglichkeitsuntersuchung angesetzt wurden, beruhen lediglich darauf, dass im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung für den Thüringenpark eine Steigerung der Flächenproduktivität und für alle anderen Standorte eine negative

Entwicklung unterstellt wurde. Es wurden also im Gutachten die maximalen Auswirkungen dargestellt, die in dieser Form tatsächlich nicht zu erwarten sind.

Der in der Stellungnahme geäußerten Befürchtung, dass Innenstadthändler auf Belastungen durch höhere Mieten, eine schlechtere verkehrliche Anbindung und wegen denkmal- bzw. sanierungsrechtlicher Einschränkungen mittel- bis langfristig mit Geschäftsaufgaben bzw. -verlagerungen reagieren werden, kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, dass diese Punkte zu Nachteilen für Innenstadthändler führen. Zugleich verfügt die Innenstadt aber auch über Standortvorteile, zum Beispiel die gute Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr, die hohe Aufenthaltsqualität durch ein architektonisch ansprechendes Stadtbild, eine hohe Frequenz durch Tagestouristen aufgrund der touristischen Anziehungspunkte sowie das Vorhandensein von Spezialanbietern, inhabergeführten Geschäften und umfassenden Zusatzfunktionen u. a. im gastronomischen Bereich, die in standardisierten Einkaufszentren in dieser Form nicht umsetzbar sind. Der Fokus der Innenstadt liegt demnach eher im Erlebniseinkauf, während der Fokus der Einkaufszentren wie dem Thüringenpark oder dem T.E.C. eher auf unkomplizierten Besorgungseinkäufen liegt. Ein solches Nebeneinander von Innenstadt und Einkaufszentren ist in einer Vielzahl an Kommunen mit hoher Strahlkraft gegeben, ohne schädliche Auswirkungen auf die Innenstädte zu induzieren.

Punkt 7:

Im Hinblick auf die geforderte Berücksichtigung der Entwicklung der nachbargemeindlichen Innenstädte, die im angenommenen Einzugsbereich des Thüringenparks liegen, ist die Erweiterung eines verkehrsgünstig und peripher gelegenen Einkaufszentrums mit überörtlicher „Strahlkraft“ kritisch zu bewerten. Die Innenstädte Arnstadt, Gotha, Bad Langensalza, Sömmerda, Sondershausen und Mühlhausen sind bereits durch eine Vielzahl von peripheren Einzelhandelsansiedlungen sowie durch den zunehmenden Online-Handel vorgeschädigt, sodass mittel- bis langfristig erhebliche strukturelle Leerständen drohen. Diese Summenwirkung ist im Rahmen der Erweiterungsplanung mit zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen fallen in den zentrenprägenden Sortimenten für die Umlandkommunen i. d. R. nochmals deutlich geringer aus (unter 7 %, vgl. Gutachten Stadt+Handel vom 24.03.2021, S. 63-76). Die nächstgelegenen Kommunen mit einem vergleichbaren Angebot sind die Städte Gotha und Arnstadt.

Die Realisierung des Altstadtforums zeigt, dass in Gotha – ungeachtet der seit Jahren geführten Gespräche hinsichtlich einer Erweiterung des Thüringenparks – eine gewisse Investitionsbereitschaft und fortan eine gesteigerte Attraktivität des Einzelhandelsstandortes besteht. Eine signifikante Einschränkung der Entwicklungsoptionen für Gotha wird in diesen Sortimenten (insb. im Zuge der empfohlenen VKF-Reduktion) demnach nicht gesehen.

Im Innenstadtzentrum von Arnstadt befinden sich nahezu keine zum Thüringenpark vergleichbaren Angebotsstrukturen im zentrenrelevanten Sortiment (1 Schuhfachmarkt und sonst kleinteilige Anbieter). Ein wesentlicher Anteil der Verkaufsfläche in Arnstadt wird an den nicht integrierten Sonderstandorten Ichtershäuser Straße und Stadtilmer Straße offeriert. Beide Standortbereiche verfügen im Gegensatz zum Thüringenpark über keine nennenswerte Mantelbevölkerung bzw. Anbindung an die Wohnbebauung. Es handelt sich um reine autokundenorientierte Standorte, welche (Ichtershäuser Straße) insbesondere die Pendelbeziehungen zur Landeshauptstadt Erfurt ausnutzen. Insbesondere an der Ichtershäuser Straße wurde die Verkaufsfläche in den letzten Jahren erhöht (2013 - 2020: + 4.200 m² VKF; + 700 m² VKF Ilmkreis Center). Beide Standorte strahlen deutlich über das

Stadtgebiet hinaus. Somit schränken vor allem diese nicht integrierten Standorte die Entwicklungspotenziale in der Innenstadt ein. Die historische Innenstadt von Arnstadt konkurriert angesichts der Angebotsstruktur eher – wenn auch deutlich untergeordnet – mit der Erfurter Altstadt (kleinteilige inhabergeführte Betriebe). Ergänzend weist die Arnstädter Innenstadt einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment auf (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). In diesem Zusammenhang sind keine vorhabenbedingten Umsatzverlagerungen zu erwarten, sodass dieser Angebotsschwerpunkt nicht tangiert wird. Gleichzeitig sind keine Einschränkungen der Entwicklungspotenziale zu erwarten. Die im Thüringenpark vorhandenen und auszubauenden Anbieter (bspw. C&A, H&M, Media Markt) benötigen eine nennenswerte Mantelbevölkerung und sind in kleineren Kommunen eher nicht realisierbar. In diesem Segment übernimmt die Stadt Erfurt bereits bisher faktisch die Versorgungsfunktion, der Erfurter Einzelhandel konkurriert hier v.a. auch mit dem Online-Handel. Im Zuge der Einzelhandelserfassung in Arnstadt 2013 und 2020 ist ein leichter Zuwachs der VKF festzustellen (auch ohne Eingemeindungen). Die Verkaufsflächenausstattung wird – trotz der Nähe zum Oberzentrum Erfurt – als relativ hoch bewertet. Angesichts des VKF-Ausbaus in den letzten Jahren erscheint die Wettbewerbssituation gegenüber der Stadt Erfurt für Arnstadt nicht investitionshemmend. Die VKF-Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² entspricht in etwa der VKF-Erweiterung des nicht integrierten Standortes an der Ichtershäuser Straße in den letzten 7 Jahren (2013-2020: + rd. 4.200 m² VKF). Eine vorhabenbedingte Schädigung bzw. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten wird demnach nicht gesehen.

Die weiteren Umlandkommunen werden angesichts der sodann sehr hohen Distanz von den Umsatzumverteilungen nur marginal berührt.

Gleichzeitig handelt es sich nicht um die Schaffung eines neuen Angebotsstandortes, sondern um den Ausbau einer seit Jahren etablierten Bestandssituation. Demnach ist ein wesentlicher Anteil der Versorgungsbeziehungen bereits heute gegeben, dies wird auch anhand der Strukturen in den Umlandkommunen ersichtlich, welche einen differierten (tlw. niedrig-mittelpreisigen) Angebotsfokus aufweisen. Gleichzeitig ist anhand der Kundenherkunft (Echtdaten) ersichtlich, dass der Distanzwiderstand sehr wohl eine Rolle spielt, so stammen lediglich 8 % der Kunden aus Mühlhausen, Sondershausen und Weimar zusammen.

Punkt 8:

Zusammenfassend bleiben die bereits in der vom Thüringer Landesverwaltungsamt zum Vorentwurf des Plans GIS 727 geäußerten Bedenken bestehen (vgl. Stellungnahme vom 29.11.2019). Die Vorlage der überarbeiteten Verträglichkeitsanalyse vom 24.03.2021 führt zu keiner anderen Bewertung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Den in der Stellungnahme vom 29.11.2019 geäußerten Bedenken wurde insoweit gefolgt, als die Verträglichkeitsuntersuchung überarbeitet wurde. Mit der nun vorliegenden überarbeiteten Untersuchung wird der Nachweis erbracht, dass von der Planung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Punkt 9:

Die Ziele und Maßnahmen zur langfristigen Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadthandels werden grundsätzlich in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept und nicht in einer Verträglichkeitsanalyse zu einem konkreten Vorhaben niedergelegt. Regelmäßig ist daher von einer angemessenen Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB geforderten Erhaltung und Entwicklung der eigenen Innenstadt dann

auszugehen, wenn ein Vorhaben den konzeptionellen Vorgaben entspricht. Hiervon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden, da sich das am 10.04.2019 geänderte Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt im Grunde nicht zum Erweiterungsvorhaben verhält, sondern dieses als gegeben hinnimmt (s. hierzu auch unter Punkt 12)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB benennt als Belang die „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“. Dieser Belang ist ausreichend berücksichtigt, wenn von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Dies wurde durch die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen.

Das Ziel, die Altstadt zu stärken, indem großflächige Einzelhandelsansiedlungen fast vollständig auf diese konzentriert werden, geht darüber hinaus. Dieses Ziel wird zwar im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) benannt. Dabei greift jedoch Grundsatz 8.1 des EHK, wonach Vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des EHK erfolgt sind – hier die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² VKF – nicht durch das EHK berührt sind.

Punkt 10:

Zu den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a, 9 BauGB

Auch wenn der Thüringenpark über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt und an einem verdichteten Geschosswohnungsbau angrenzt, stellt er wegen der verkehrsgünstigen Lage und dem kostenfreien umfangreichen Stellplatzangebot ein autokundenorientiertes Einkaufszentrum dar. Vor diesem Hintergrund werden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu berücksichtigenden Belange zur Verbrauchernähe durch die Baurechtschaffung zur Erweiterung und Umstrukturierung des Thüringenparks, dem eine „überregionale Strahlkraft“ zukommen soll, negativ berührt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Thüringenpark übernimmt zum Teil nahversorgungsrelevante Funktionen für die Wohngebiete in der Umgebung. Seine Erhaltung und Weiterentwicklung dient daher auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die städtebauliche Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass von der Planung keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen ausgehen. Insofern hat die Planung auch an anderer Stelle keine nachteiligen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Punkt 11:

Warum der periphere Sonderstandort weiter gestärkt werden soll, ist auch vor dem Hintergrund der nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu berücksichtigenden Anforderung nicht nachvollziehbar, wonach die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet werden soll. Bei der Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens im Bekleidungssektor mit „überregionaler Strahlkraft“ in der Innenstadt dürfte der mit dem ÖPNV anreisende (Streu-) Kundenanteil wesentlich höher sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist richtig, dass der Thüringenpark auch im MIV sehr gut erreichbar ist. Gemäß Verkehrsgutachten erreichen jedoch immerhin ca. 1/3 der Kunden das Einkaufszentrum nicht mit dem Pkw, sondern im Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Fahrrad oder im ÖPNV).

Der Thüringenpark steht nicht nur mit der Erfurter Innenstadt in einer Konkurrenzsituation, sondern auch mit anderen reinen Autofahrerstandorten (T.E.C. Erfurt, Sonderstandort Ichtershäuser Straße in Arnstadt, Ilmkreis-Center). Diese Standorte weisen allesamt ein geringeres Einwohnerpotenzial im Umfeld auf. Insofern ist die Stärkung des Thüringenparks als ein Einkaufszentrum, das auch im Umweltverbund gut erreichbar ist, mit den Belangen aus § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB vereinbar.

Es ist richtig, dass die Erfurter Innenstadt insbesondere aus dem Umland noch besser mit dem ÖPNV erreichbar ist. Die Erfurter Innenstadt wird jedoch auch künftig – auch nach Erweiterung des Thüringenparks – eine attraktive Einkaufsdestination darstellen. Für Kunden, die bisher mit dem ÖPNV in die Erfurter Innenstadt anreisen, wird diese auch künftig die erste Wahl darstellen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass es in Folge der Planung zu relevanten Veränderungen in der Verkehrsmittelwahl kommt. Dies gilt insbesondere, da sich die grundsätzliche Ausrichtung und Funktion des Thüringenparks nicht wesentlich ändern wird. Der Schwerpunkt des Erlebniseinkaufes, der Gastronomie, des Tourismus und der öffentlichen Nutzungen liegt weiterhin im Bereich der Altstadt.

Zudem bietet der Thüringenpark als Einkaufszentrum mit Geschäften aus verschiedenen Branchen die Möglichkeit, unterschiedliche Einkäufe zu verbinden; im Vergleich zu dispersen Einzelstandorten können durch diese Kopplung von Einkäufen Fahrten vermieden werden.

Punkt 12:

Zu den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Für die Stadt Erfurt liegt das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 vor. Nach dessen Grundsatz 2 sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee ansiedeln. Dies gilt nach dem Grundsatz 8.1 auch für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen entsprechender Betriebe.

Dabei ist allerdings die am 10.04.2019 zugunsten des Erweiterungsvorhabens Thüringenpark beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 zu beachten, in der der Grundsatz 8.1 ergänzt wurde, wonach vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des fortgeschriebenen Konzeptes 2017 erfolgt sind, durch die o.g. konzeptionellen Vorgaben nicht berührt werden.

Vor dem Beschluss zum fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (SR-Beschluss DS 0705/19) hat der Stadtrat (am selben Tag) einen Beschluss zum Erweiterungsvorhaben des Thüringenparks und zur Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens gefasst (SR-Beschluss DS 0704/19). In dem im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Pkt. 6.4.6 genannten „Standortprofil Sonderstandort Thüringenpark“ wird die geplante Erweiterung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche um 4.500 m² mit aufgeführt.

Die Aussage in der Begründung, die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes würden eingehalten, ist nicht gänzlich nachzuvollziehen. Das am 10.04.2019 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 verhält sich im Grunde nicht zum Erweiterungsvorhaben, sondern nimmt dieses, ohne eine weitere Prüfung aus gesamtstädtischer Sicht vorzunehmen, als gegeben hin.

Eine Einhaltung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergibt sich auch nicht aus Punkt 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

vom 24.03.2021 stellt keine städtebauliche Wirkungsanalyse im Sinne von Pkt. 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dar, da sie im Auftrag der Krieger Liegenschaften erstellt wurde. Zudem handelt es sich nicht lediglich um eine Umstrukturierung im Sinne des Pkt. 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Für ein zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 10.04.2019 noch gar nicht bekanntes Erweiterungsvorhaben reicht es insofern nicht, auf eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zu verweisen, um eine Übereinstimmung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu rechtfertigen.

Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass dem o.g. Grundsatz 2 trotz der Konzeptfortschreibung eine Abwägungsrelevanz nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zukommt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 wurde vom Stadtrat erst am 10.04.2019 beschlossen; bei dem Beschluss handelte es sich somit nicht um die Fortschreibung eines zuvor bereits beschlossenen Konzeptes, sondern um den erstmaligen Beschluss zu diesem Konzept.

Die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wurde vom Stadtrat mit Beschluss DS 0704/19 am 10.04.2019 – vor Billigung des EHK – beschlossen. Es handelt sich bei diesem Beschluss um eine vorhabenkonkrete Entscheidung im Sinne des EHK, die durch Grundsatz 8.1 des EHK ausdrücklich erfasst ist. In Vorbereitung der vorgenannten Stadtratsbeschlüsse wurde das Verträglichkeitsgutachten vom 25.01.2019 erarbeitet, das ergab, dass bei einer Erweiterung dieser Größenordnung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² Verkaufsfläche wurde somit in der informellen Planung (beschlossenes Einzelhandelskonzept) bereits berücksichtigt.

Im Vergleich zur damaligen Planung fanden zwischenzeitlich Verschiebungen zwischen einzelnen Sortimenten statt; die Gesamtgröße der geplanten Erweiterung (maximal 4.500 m² VKF) hat sich dabei nicht verändert. Auch wenn sich dadurch eine Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergibt, wurde jedoch durch eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass auch aus der veränderten Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche resultieren. An der veränderten Planung wird daher festgehalten.

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse wurde von einem fachlich anerkannten, sachverständigen Büro erarbeitet. Richtig ist, dass das Gutachterbüro abweichend von der im Zentren- und Einzelhandelskonzept empfohlenen Vorgehensweise vom Vorhabenträger und nicht von der Stadt beauftragt wurde. In vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren sind Gutachten regelmäßig durch den Vorhabenträger zu beauftragen. Dies ändert nichts an der Neutralität der Gutachterbüros. Durch die Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Ergebnisse eines Fachgutachtens nicht allein deswegen in Zweifel zu ziehen sind, weil sie vom Vorhabenträger beauftragt wurden.

Beratende Hinweise zu den Entwurfsunterlagen im Übrigen

Punkt 13:

In der textlichen Festsetzung 1.2 sollte die Rechtsgrundlage „§ 12 Abs. 3a BauGB“ ergänzend angegeben werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Rechtsgrundlage wird ergänzt.

Punkt 14:

Es ist zu klären, wie die Einhaltung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen geprüft und kontrolliert werden soll. Es wird empfohlen, eine praktikable vertragliche Regelung über die Nachweisführung zur Einhaltung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen zu vereinbaren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

In den Durchführungsvertrag wird eine Regelung zur Nachweisführung aufgenommen.

Punkt 15:

Aus der Planzeichenerklärung sollte das Planzeichen Nr. 13.2.1 der PlanZV Anlage als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ...“, erläutert werden, da es hier nicht um eine Regelung zum Pflanzerschutz, sondern zur Anpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB geht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Planzeichenlegende wird korrigiert.

Punkt 16:

Die Festsetzung einer Traufhöhe für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sollte überdacht werden. Regelmäßig werden in Gewerbegebieten Gebäude mit Flachdächern realisiert. Unabhängig davon wurde der Begriff „Traufhöhe“ in Pkt. 2.3 der textlichen Festsetzungen auch nicht definiert.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung von Traufhöhen für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ist aus dem festgesetzten Bebauungsplan GIK 017 übernommen. Analoge Festsetzungen gelten auch für die angrenzenden Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Ursprungsplans GIK 017.

Eine genaue Definition des Begriffes „Traufhöhe“ in der textlichen Festsetzung ist nicht von Nöten, da diese in der Begründung als Auslegungshilfe verfasst ist. Sie ist in der Begründung wie folgt definiert: „Traufhöhe im Sinne der Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.“ Diese Definition greift auch bei Realisierung von Flachdächern.

Punkt 17:

Bei der Ausnahmeregelung in Pkt. 2.4 zur Zulassung einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante von 13 m, wonach eine Überschreitung um bis zu 18 m bzw. um bis zu 20 m möglich ist, besteht in dem entsprechenden Sonderteilgebiet die Gefahr, dass das Regel-/Ausnahmeverhältnis verkehrt wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme beruht auf einem Missverständnis. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Überschreitung „um bis zu“ 18 m, sondern die zeichnerisch festgesetzte Oberkante von 13 m darf maximal um 5 m bis zu einer Gesamthöhe von insgesamt 18 m überschritten werden (bei Werbeanlagen maximal um 7 m bis zu einer Gesamthöhe von 20 m). Die Begründung wird zur Klarstellung überarbeitet. Die Festsetzung zielt im Wesentlichen auf die bereits bestehenden Anlagen wie Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Lüftungsanlagen etc., die deutlich als Dachaufbauten und nicht als Teil der Außenwand des Hauptgebäudes wahrnehmbar sind. Das Regel-Ausnahmeverhältnis bleibt somit gewahrt.

Punkt 18:

Die Bezugnahme in den textlichen Festsetzungen Pkt. 6.3 und 6.12 auf „die nicht überbauten Grundstücksflächen“ sind zu überdenken. Sie entsprechen nicht dem Bestimmtheitsgebot, wenn sich erst aus dem Planvollzug ergibt, welche Anforderungen mit den Festsetzungen verbunden sind. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Vorhabenträger geringere Anforderungen zu erfüllen hat, wenn er sein Grundstück maximal bebaut. Es wird eine Bezugnahme auf die nach der GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Grundstücksflächen empfohlen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die textlichen Festsetzungen 6.3 und 6.12 sind ausreichend bestimmt und werden nicht geändert. Sie beziehen sich auf die gleichen „nicht überbauten“ Flächen, auf die auch § 8 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung Bezug nimmt, wonach die „nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke“ zu begrünen sind.

Die Bauordnung regelt also bereits, dass die betreffenden Flächen zu begrünen sind; durch die textliche Festsetzung 6.3 wird lediglich die Art der Begrünung näher bestimmt, um eine ökologisch möglichst wertvolle Gestaltung der Flächen sicherzustellen. Eine unangemessene Belastung des Vorhabenträgers ist damit nicht verbunden, da die geforderte Gestaltung als naturnahe Extensivwiese keinen außergewöhnlich hohen Aufwand verursacht und die Festsetzung mit dem Vorhabenträger abgestimmt ist.

Ähnliches gilt für die nicht überbauten Bereiche auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.12. Es ist richtig, dass oberhalb von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden zum Beispiel oberirdische Stellplätze angelegt werden könnten und die Festsetzung in diesem Fall nicht greift. Wenn die Tiefgaragen jedoch von Überbauung frei bleiben, dann sollen sie aus gestalterischen Gründen so angelegt werden, dass eine hochwertige Pflanzung möglich ist.

Punkt 19:

In der textlichen Festsetzung 6.4 sollte klargestellt werden, dass die Gehölzgruppen auf den „nach der GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ herzustellen sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die GRZ-Festsetzung, sondern auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also die Flächen außerhalb der Baugrenzen. Ziel der Festsetzung ist es, die „Vorgartenzone“ zwischen Straße und Baugrenze durch Gehölzpflanzungen intensiv zu begrünen.

Punkt 20:

Der Vollzug der in Pkt. 6.14 geregelten Ausgleichsmaßnahmen, die in dem textlich festgesetzten 2. Geltungsbereich (vgl. Festsetzung 0) realisiert werden sollen, ist durch den Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

In den Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Punkt 21:

Das nach der Vorhabenbeschreibung, S. 2 aufgeführte Sortiment „Jagdartikel, Waffen, Zubehör“ ist nach den beabsichtigten Festsetzungen nicht zulässig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Vorhabenbeschreibung wird korrigiert.

Punkt 22:

Unter Pkt. 1.4.2 der Begründung sollten ergänzende Angaben zum 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird ergänzt.

Punkt 23:

Gemäß Verträglichkeitsanalyse vom 24.03.2021 können sich bei den Angaben, die die Verkaufsflächen, die Kaufkraft, die Umsätze und die Zentralitäten betreffen, Abweichungen zu den in vorliegenden kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (EHK) enthaltenen Angaben ergeben. Vor dem Hintergrund des geringen Zeitablaufs zwischen den beiden Ermittlungen können die unterschiedlichen Angaben zu den Verkaufsflächen in der Stadt Erfurt nicht gänzlich nachvollzogen werden, zumal der Begriff „Verkaufsfläche“ höchststrichlerlich geklärt ist.

Im Hinblick auf die Regelung, wonach für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend ist, sollte geprüft werden, ob sich durch die zwischenzeitliche coronabedingte Schwächung des stationären Einzelhandels abwägungsbeachtliche Konsequenzen ergeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Stadt + Handel hat angesichts der leicht veralteten Daten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Neuerhebung vorgenommen, um eine hohe Datenaktualität bei einem raumordnerisch bedeutsamen Gutachten zu gewährleisten. Dies entspricht übrigens auch den Anforderungen an Auswirkungenanalysen gemäß der Richtlinien der gif (2020). Die seitens Stadt+Handel erfassten Strukturen umfassen alle strukturprägenden (für das Vorhaben im wesentlichen relevanten) Anbieter. In den zentralen Versorgungsbereichen und Einkaufszentren (hohe Vergleichbarkeit) erfolgte darüber hinaus auch eine Erfassung aller weiteren Strukturen (inkl. der Anbieter mit entsprechendem Randsortiment) und demnach eine Vollerhebung.

Das heißt, der Analyse von Stadt+Handel liegen geringere Verkaufsflächenvolumina und demnach auch geringere Umsatzvolumina zu Grunde, sodass die Umsatzumverteilungen nicht im Raum gestreut werden, sondern auf eine geringere absatzwirtschaftliche Basis treffen. Die prozentualen Umsatzumverteilungen steigen im Zuge der von Stadt+Handel gewählten Methode an, sodass der Worst Case gewahrt ist.

Als Beispiel ist das Leitsortiment Bekleidung zu nennen: Stadt+Handel hat die Bestandsumsätze der Wettbewerber im Segment Bekleidung sehr konservativ bewertet (60.700 m² VKF und 175,6 Mio. Euro) und einen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept Erfurt (63.700 m² VKF und 221,6 Mio. Euro) deutlich geringeren Umsatz unterstellt (Differenz von rd. 50 Mio. Euro), sodass sich rechnerisch höhere Umsatzumverteilungen ergeben als tatsächlich zu erwarten (Worst Case). In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der intensive Einfluss des Onlinehandels, sondern gleichzeitig auch eine entsprechende Vorsicht (Sensibilität gegenüber den Bestandsstrukturen) zur langfristigen Sicherung gewahrt.

Die Definition der Verkaufsfläche bleibt im Zuge der differenten Erhebungsmethodik selbstverständlich unberührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	27.11.2019 14.10.2021	

Stellungnahme vom 27.11.2019

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

(Belange des Immissionsschutzes):

Punkt 1:

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Begründung

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich gewerbliche Nutzungen vor, der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird eingehalten.

Punkt 2:

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1: Hinweis auf Untersuchungsbedarf. Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass an den Fassaden des geplanten Gebäudes im Sondergebiet Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auftreten. Die heranzuziehenden Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden somit durchwegs eingehalten.

Punkt 3:

Einhaltung der Werte der DIN 4109: Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für das Sondergebiet ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entbehrlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für die im Sondergebiet zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen unterschritten werden. Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im Südosten

des Plangebiets zwei Gewerbegebiete in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Für diese wurden zum Schutz der zulässigen Büronutzungen gegen den Verkehrslärm Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenbauteile aufgenommen.

Punkt 4:

Hinweis auf AVV Baulärm. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der AVV Baulärm festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Begründung:

Die AVV Baulärm ist auf der Ebene der Vorhabenrealisierung zu beachten. Im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis. In den Umweltbericht wurde ein Hinweis auf den Baulärm aufgenommen.□

Punkt 5:

Hinweis auf 12.BImSchV (Störfallverordnung): Hinweis auf vorhandene Anlagen in einem Radius von 5 km um das Vorhaben.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Begründung:

Die genannten Anlagen befinden sich in einem Abstand von mindestens 2,2 km zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ergeben sich für die vorliegende Planung keine Einschränkungen. Die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat einen Leitfaden mit Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Versorgung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet (Leitfaden KAS-18). Die darin für verschiedene Stoffgruppen benannten Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse werden sicher eingehalten.

Stellungnahmen vom 27.11.2019 und 14.10.2021

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege:

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft:

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug:

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

(Belange des Geologischen Landesdienstes):

Punkt 1:

Ingenieurgeologie /Baugrundbewertung: Zur Feststellung der Eignung als Baugrund ist eine entsprechende Untersuchung und Bewertung der Gründungsverhältnisse erforderlich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es wurde durch den Bauherren außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass eine Gründung des Gebäudes mittels Einzelfundamenten uneingeschränkt ausführbar ist.

Punkt 2:

Hinweis auf erforderliche Anzeige von Erdaufschlüssen (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) und Übergabe der Schichtenverzeichnisse nach Abschluss der Maßnahme an das TLUBN.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Anforderungen ergeben sich unmittelbar aus dem Geologiedatengesetz; im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

(Belange des Bergbaus/Altbergbaus):

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

Stellungnahme vom 14.10.2021

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Keine Bedenken, keine Betroffenheit

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

(Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz sowie Belange Geotopschutz)

Keine Bedenken.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.11.2019 01.10.2021	

Stellungnahmen vom 11.11.2019 und 01.10.2021

Punkt 1:

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung

Kein Abwägungserfordernis.

Punkt 2:

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Bitte um Verwendung der Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster ist separat einzuholen. Im Bebauungsplan fehlt die Flur- und Gemarkungsangabe.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Als Planunterlage wird die vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt bereitgestellte Kartengrundlage verwendet. Die Flur- und Gemarkungsangabe wurde nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung in der Planzeichnung ergänzt. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird vor Ausfertigung des Bebauungsplans eingeholt.

Punkt 3:

Hinweis auf zuständiges Amt bei einem eventuell angedachten amtlichen Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-84 BauGB.

Abwägung

Der Hinweis betrifft das vorliegende Planverfahren nicht.

Begründung:

Zwar wird im Zuge der Planung eine Neubildung der Flurstücke erforderlich, dies kann jedoch vertraglich zwischen dem einzigen privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet und der Stadt Erfurt geregelt werden. Es ist kein Umlegungsverfahren nach den Paragraphen §§ 45-84 BauGB notwendig.

Punkt 4:

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Diese Festpunkte sind laut § 25 Abs. 3 ThürVermGeoG besonders zu schützen. Hinweis auf notwendige Mindestabstände bei Baumaßnahmen und auf notwendige Information des TLBG bei Unterschreitung dieser Mindestabstände.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan geht hervor, dass sich der vorhandene Punkt des Geodätischen Grundlagnetzes an der Nordostfassade des bestehenden Gebäudes befindet. Da der Bebauungsplan an dieser Stelle keine Baumaßnahmen vorbereitet, resultiert hieraus kein Handlungserfordernis.

Punkt 5:

Referat Flurbereinigung: Keine Einwände

Abwägung:

Kein Abwägungserfordernis.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Dienststelle Weimar Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	07.11.2019 22.09.2021	

Stellungnahme vom 07.11.2019

Punkt 1:

Hinweis auf archäologische Zufallsfunde bei Erdarbeiten fehlt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde im Bebauungsplanentwurf ergänzt.

Stellungnahme vom 22.09.2021

Punkt 1:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 3 ThürDSchG erforderlich, die unter Auflagen der Erstbewilligung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erteilt wird. Zwischen Bauherrn und TLDA ist eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation sind im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern. Diese Auflagen sind in den Text des B-Plans sowie in die textlichen Hinweise des Planentwurfs aufzunehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise werden im Bebauungsplanentwurf ergänzt und an den Vorhabenträger weitergeleitet, damit sie vor Bauvollzug Berücksichtigung finden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99089 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.11.2019 14.10.2021	

Stellungnahme vom 18.11.2019:

SWE Netz GmbH – Anlagenbestand Strom:

Punkt 1:

Vom Bebauungsplanverfahren sind Kabelanlagen, eine Trafostation und Hausanschlüsse beeinträchtigt. Die SWE Netz ist in die weitere Planung frühzeitig einzubeziehen. Kabel sind während der Bauphase zu sichern, einer Über- bzw. Unterbauung wird nicht zugestimmt. Mindestabstände nach DIN 1998 sind zwingend einzuhalten.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Die vorhandene Trafostation bleibt als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück weiterhin zulässig. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums befinden sich keine Stromleitungen. Ggf. müssen im Zuge der geplanten Straßenverlegungen Leitungen umverlegt werden. Dies ist auf der Ebene der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu regeln.

SWE Netz GmbH – Anlagenbestand Fernwärme:

Punkt 1:

Bitte beachten Sie den Bestand der vorhandenen fernwärmetechnischen Anlagen. Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind einzuhalten. Einer Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen im Bereich von Fernwärmeleitungen wird nicht zugestimmt.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Eine Fernwärmeleitung verläuft im Zuge der Dubliner Straße. Mit der Verlegung der Dubliner Straße soll auch diese Leitung umverlegt werden. Dies ist auf der Ebene der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu regeln.

Stellungnahme vom 14.10.2021:

Anlagenbestand Strom:

Punkt 1:

In Höhe der Tankstelle befindet sich eine Trafostation. In Folge einer möglichen Verschiebung des Tankstellenstandortes muss eine Umverlegung auch dieser Trafostation und eine Neutrassierung der notwendigen Kabelanlagen vorgesehen werden. Es sind frühzeitige Abstimmungen mit der SWE Netz erforderlich.

Notwendige Standorte für Trafostationen (Stationsgröße 3 x 9 m mit einer Nutzungsfläche von 5 x 11 m) sind bereits in die Vorplanung zu integrieren und in das B-Planverfahren aufzunehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise werden an den Investor weitergeleitet, damit sie auf der Ebene der Vorhabenplanung Berücksichtigung finden. Von einer Festsetzung einer Versorgungsfläche für die Trafostation im Bebauungsplan wird abgesehen. Die Trafostation ist als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf den Baugrundstücken grundsätzlich zulässig. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, ihre konkrete Lage im Bebauungsplan festzusetzen.

Punkt 2:

Kabel sind während der Bauphase zu sichern, einer Über- bzw. Unterbauung wird nicht zugestimmt. Mindestabstände nach DIN 1998 sind zwingend einzuhalten.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums befinden sich keine Stromleitungen. Mit der Verlegung der Dubliner Straße auch die dort befindlichen Leitungen verlegt werden. Im Übrigen betrifft die Stellungnahme die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Anlagenbestand Gas:

Keine Einwände

Anlagenbestand Fernwärme:

Punkt 1:

Bitte beachten Sie den Bestand der vorhandenen fernwärmetechnischen Anlagen. Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind einzuhalten. Einer Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen im Bereich von Fernwärmeleitungen wird nicht zugestimmt.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Eine Fernwärmeleitung verläuft im Zuge der Dubliner Straße. Mit der Verlegung der Dubliner Straße soll auch diese Leitung umverlegt werden. Dies ist auf der Ebene der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu regeln.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.11.2019 13.10.2021	

Stellungnahme vom 05.11.2019:

Punkt 1:

Zwischen Trinkwasserleitungen und anderen Medien ist ein Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Die Versorgungsanlagen unseres Unternehmens sind zu beachten und zu schützen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Eine Trinkwasserleitung verläuft im Zuge der Dubliner Straße. Mit der Verlegung der Dubliner Straße soll auch diese Leitung umverlegt werden. Dies ist auf der Ebene der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu regeln.

Stellungnahme vom 13.10.2021:

Punkt 1:

Die vorhandenen Anlagen der ThüWa GmbH sind generell zu beachten und zu schützen. Ein Überbauen der Trinkwasserleitungen (auch Hausanschlüsse) sowie die Bepflanzung mit Bäumen sind unzulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m zur Trinkwasserleitung einzuhalten.

Im unmittelbaren Baubereich in der Dubliner Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung WT 300 GGG, die die Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung des Thüringenparks und des gesamten Erfurter Nordens sichert. Ein Überpflanzen mit Bäumen stellt ein Versorgungsrisiko dar und ist nicht akzeptabel. Diese Versorgungsleitung wird derzeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Sollten die Neupflanzungen alternativlos sein, muss für die betreffenden Trinkwasserleitungen in gleicher Dimension eine alternative Trasse im öffentlichen Bereich gefunden werden.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Die Trinkwasserleitung im Baubereich der Dubliner Straße wird bei den Baumaßnahmen im Zuge der Neuordnung und Neugestaltung des Gebiets verlegt. Dadurch kommt es nicht zu einer Überbauung der

Trinkwasserleitung, und die Neupflanzungen der Bäume stehen den Belangen der ThüWa GmbH nicht im Wege. Der notwendige Sicherheitsabstand zwischen Baumstandorten und Leitung wird eingehalten. In den Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Kostenübernahme für die Umverlegung durch den Vorhabenträger aufgenommen.

Punkt 2:

Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren und zeitlich im Bauablauf einzuplanen. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa GmbH nachzuweisen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Die Leitungen sollen künftig vollständig im öffentlichen Straßenland verlaufen, die Vorbereitung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich. Im Übrigen betreffen die Hinweise die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Punkt 3:

Das zur Bebauung vorgesehene Areal kann mit Trinkwasser versorgt werden. Wenn der anliegende Druck für die Gebäudeerweiterung nicht ausreicht, muss der Abnehmer selbst die Voraussetzungen für einen ausreichenden Druck schaffen, z. B. durch eine hausinterne Druckerhöhungsanlage. Änderungen der Hausanschlüsse sind bei der SWE Netz zu beantragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Punkt 4:

Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist für den Grundschutz in Höhe von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden verfügbar. Unterflurhydranten sind im Umkreis von 300 m angeordnet. Ein höherer Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist durch den Kunden zu bevorraten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zum verfügbaren Grundschutz werden in die Begründung übernommen. Die übrigen Hinweise betreffen das Baugenehmigungsverfahren und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Punkt 5:

Die Planung / Änderung von Wasserinstallationen ist anzeigepflichtig und muss nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Vor Baubeginn ist ein Ortstermin mit der ThüWa GmbH durchzuführen. Schäden an Wasserleitungen infolge der Bautätigkeit sind zu vermeiden.

Abwägung:

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.11.2019 16.09.2021	

Stellungnahmen vom 05.11.2019 und vom 16.09.2021

Punkt 1:

Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen. Der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug darf 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Übernahmeplätze müssen ausreichend dimensioniert werden. Bei Glas-Iglus und Altpapierbehältern sind besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge zu beachten.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung nicht entgegenstehen.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen als Sackgassen festgesetzt. Die Anordnung der Abfallstandplätze ist auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht bekannt. Für den Thüringenpark ist davon auszugehen, dass die Abfallstandplätze wie im Bestand auch künftig über den Parkplatz des Einkaufszentrums angefahren werden können. Die Anforderungen der Abfallwirtschaft sind auf der Ebene der Projektplanung zu beachten.

Punkt 2:

Die SWE Stadtwirtschaft setzt Fahrzeuge ein, die durch folgende Angaben charakterisiert sind: Länge ca. 10,5 m, Breite ca. 2,55 m, Höhe ca. 4,00 m, zul. GG 26.000 kg, Wenderadius 12 m, Mindestdurchmesser Wendekreis 22 m. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten Rechnung getragen wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Bei der Neuplanung der Dubliner Straße einschließlich des neuen Kreisverkehrs wurden Fahrbahnbreiten und Schleppkurven berücksichtigt, die ein Befahren mit Müllfahrzeugen uneingeschränkt ermöglichen.

Punkt 3:

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten. Ggf. sind temporäre Übernahmeplätze einzurichten. Die SWE Stadtwirtschaft GmbH ist über den Baubeginn zu informieren.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Begründung:

Die Hinweise sind auf der Ebene der Bauausführung zu beachten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.11.2019 06.10.2021	

Stellungnahmen vom 20.11.2019 und vom 06.10.2021:

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.11.2019 06.10.2021	

Stellungnahmen vom 08.11.2019 und vom 06.10.2021

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum Naumburger Str. 98 07743 Jena Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	08.11.2019 27.09.2021	

Stellungnahme vom 08.11.2019

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

Stellungnahme vom 27.09.2021

Punkt 1:

Vom Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanverfahrens sind **keine** beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Dem Vorhaben in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani stehen aus agrarstruktureller Sicht **keine Bedenken** entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 3:

Die geplante **externe Ausgleichsmaßnahme am Standort** Gemarkung Waltersleben, Flur 4, Flurstücke 316/1 und 317/1 lehnen wir ab.

Die Fläche befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-9). Das geplante Vorhaben steht somit im Widerspruch zum Ziel Z 4-3 des RP MT.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Boden mit einer hohen landwirtschaftlichen Nutzungseignung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

In der Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit den Belangen einer flächensparsamen Siedlungsstruktur wird an den Planungszielen festgehalten, die eine Bebauung aller Baugrundstücke im Plangebiet (Sondergebiet bzw. Gewerbegebiete) vorsehen. Daraus folgt, dass zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und aus artenschutzrechtlichen Gründen zwingend eine externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden muss. Die hierfür vorgesehene Fläche wurde als Ausgleichsfläche für den Habitatverlust des Neuntöters als geeignet erachtet, da sie ganz ähnliche Umgebungsstrukturen zur Eingriffsfläche aufweist. Die ausgewiesene Fläche befindet sich zudem im Eigentum der Projektgesellschaft und steht daher als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Gemäß Begründung zum Ziel 4-3 des Regionalplans Mittelthüringen ist die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Strukturelementen in den Vorranggebieten grundsätzlich möglich und steht nicht im Widerspruch zur Vorranggebietsausweisung. Sie leistet vielmehr einen Beitrag zur nachhaltigen Landnutzung. Die geplante Ausgleichsmaßnahme steht daher im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.11.2019	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99069 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.10.2019 04.10.2021	

Stellungnahmen vom 30.10.2019 und vom 04.10.2021

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 Postfach 90 01 55, 99104 Erfurt Büro 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.11.2019 06.10.2021	

Stellungnahme vom 26.11.2019

Punkt 1:

Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um 4.500 m² auf maximal 28.000 m² betriebsbezogene Gesamtverkaufsfläche stellt einen vertretbaren Kompromiss dar.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Begründung:

Es wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 28.000 m² festgesetzt.

Stellungnahme vom 06.10.2021

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Telekom Technik GmbH Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78 01445 Radebeul	
mit Schreiben vom	03.12.2019	

Punkt 1:

Hinweise zur Versorgung des Geltungsbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird erforderlich. Bitte um Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen und Freihaltung ausreichender Trassen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet. Sie sind auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraßen zu beachten. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht kein Anpassungsbedarf.

Punkt 2:

Der Erschließungsträger soll verpflichtet werden, im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Schaltgehäuse für die Telekom sind als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig. Sie dienen der Versorgung der Grundstücke selbst. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens steht noch nicht fest, wo und in welchem Umfang derartige Anlagen erforderlich werden. Dies hängt von der konkreten Projektplanung und der Zahl der benötigten Hausanschlüsse ab. Es liegt im Interesse des Bauherren, derartige Anlagen im Bauvollzug zuzulassen, um die telekommunikationstechnische Versorgung der Gebäude sicherzustellen.

Punkt 3:

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6 (2,50 m Mindestabstand zu geplanten Versorgungsstrassen) zu beachten.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen entlang der zu verlegenden Dubliner Straße fest. Der Abstand zur Verkehrsfläche reicht aus, um Leitungen mit den erforderlichen Mindestabständen zu verlegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Dienststelle Erfurt Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.11.2019 13.09.2021	

Stellungnahmen vom 12.11.2019 und vom 13.09.2021

Keine Bedenken, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Thüringenforst Forststraße 71 99097 Erfurt OT Egstedt	
mit Schreiben vom	11.11.2019 15.09.2021	

Stellungnahmen vom 11.11.2019 und vom 15.09.2021

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	29.10.2019 20.09.2021	

Stellungnahmen vom 29.10.2019 und vom 20.09.2021:

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	28.10.2019 21.09.2021	

Stellungnahme vom 28.10.2019 und vom 21.09.2021

Keine Einwände, keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.11.2019	

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.11.2019 06.10.2021	

Stellungnahmen vom 01.11.2019 und vom 06.10.2021

Punkt 1:

Der Entwurf berührt mit der nördlichen Grenze seines Geltungsbereiches die Betriebsanlagen der Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe AG. Wir gehen davon aus, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen. Unter dieser Prämisse bestehen keine Bedenken.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die die in der Stellungnahme benannten Belange berühren.

Begründung:

Durch den Bebauungsplan werden Baumaßnahmen ausschließlich auf dem privaten Baugrundstück vorbereitet. Veränderungen an Betriebsanlagen der Straßenbahn sind nicht vorgesehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.09.2021	

Keine Bedenken und Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Gemeinde Elxleben Gerhart-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben	
mit Schreiben vom	15.09.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Gemeinde Nesse-Apfelstädt OT Neudietendorf, Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	
mit Schreiben vom	14.09.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B24
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Gemeindeverwaltung Elxleben Gerhart-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben	
mit Schreiben vom	21.09.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	
mit Schreiben vom	30.09.2021	

Punkt 1:

Von der geplanten Verkaufsflächenerweiterung sind die Interessen der Stadt Arnstadt berührt. Die übrigen Planungsgrundsätze (Erschließungskonzept, Grünkonzept, architektonisches Konzept) betreffen nicht die Belange der Stadt Arnstadt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Der Thüringenpark ist im motorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden. Der Standort hat dadurch einen überaus großen, über das eigene Stadtgebiet Erfurt hinaus, in den mittelzentralen Funktionsbereich hinein wirkenden Einzugsbereich. Eine direkte Relevanz für die Stadt Arnstadt und deren Entwicklungspotentiale ist hier gegeben.

Der Thüringenpark ist neben der historischen Altstadt von Erfurt bereits bisher ein wesentlicher Faktor für einen Kaufkraftabfluss aus dem Mittelzentrum Arnstadt in die Landeshauptstadt. Die Erweiterung der Verkaufsflächen und Sortimente steigert die Attraktivität und Ausstrahlung des Standortes über den Einzugsbereich der Landeshauptstadt hinweg und verstärkt die Negativwirkung auf den Kaufkraftabfluss des Mittelzentrums Arnstadt. Die Aussage im Gutachten von Stadt+Handel, dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, kann nicht nachvollzogen werden.

Die Festigung und Erweiterung der innenstadtrelevanten Sortimente (in Art und Größenordnung) im Thüringenpark trägt wesentlich zu einem Leerzug der historischen Innenstädte bei.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

In der Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren GIS 727 wurden die Auswirkungen der Planung dezidiert untersucht. Hinsichtlich des Kaufkraftabflusses aus der Stadt Arnstadt rangieren die prognostizierten Umsatzverlagerungen in den Sortimenten Bekleidung und Elektroartikel bei maximal 3 bis 4 % und in den anderen Sortimenten noch deutlich darunter. Bei diesen Größenordnungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Arnstadt zu erwarten.

Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt wird eine Zentralität von rd. 105 % ausgewiesen. Demnach fließt zusätzliche Kaufkraft in das Mittelzentrum Arnstadt.

Im Zuge der sogar leichten Verkaufsflächenausweitung in den letzten Jahren (s. u.), hat sich dieser Zentralitätswert gehalten. Im Sinne des Systems Zentraler Orte (Mittelzentrum vs. Oberzentrum) fließen gemäß der Grundidee des Systems gewisse Kaufkraftanteile in den Zentralen Ort höherer

Hierarchie ab (gewisse Anbieter mit hohem Bedarf an die Mantelbevölkerung, s. u.). Demgegenüber profitiert die Stadt Arnstadt von Kaufkraftzuflüssen aus den kleineren Umlandkommunen. Es besteht eine gewisse Überschneidung der mittelzentralen Funktionsbereiche, welche jedoch angesichts des differierten Angebots und der in der absatzwirtschaftlichen Realität gegebenen Versorgungsfunktion nicht schädlich ist.

Im Innenstadtzentrum von Arnstadt befinden sich nahezu keine zum Thüringenpark vergleichbaren Angebotsstrukturen im zentrenrelevanten Sortiment (1 Schuhfachmarkt und sonst kleinteilige Anbieter). Ein wesentlicher Anteil der Verkaufsfläche in Arnstadt wird an den nicht integrierten Sonderstandorten Ichtershäuser Straße und Stadtilmer Straße offeriert. Beide Standortbereiche verfügen im Gegensatz zum Thüringenpark über keine nennenswerte Mantelbevölkerung bzw. Anbindung an die Wohnbebauung. Es handelt sich um reine autokundenorientierte Standorte, welche (Ichtershäuser Straße) insbesondere die Pendelbeziehungen zur Landeshauptstadt Erfurt ausnutzen. Insbesondere an der Ichtershäuser Straße wurde die Verkaufsfläche in den letzten Jahren erhöht (2013 - 2020: + 4.200 m² VKF; + 700 m² VKF Ilmkreis Center). Beide Standorte strahlen deutlich über das Stadtgebiet hinaus. Somit schränken vor allem diese nicht integrierten Standorte die Entwicklungspotenziale in der Innenstadt ein.

Die historische Innenstadt konkurriert angesichts der Angebotsstruktur eher – wenn auch deutlich untergeordnet – mit der Erfurter Altstadt (kleinteilige inhabergeführte Betriebe). Ergänzend weist die Arnstädter Innenstadt einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment auf (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). In diesem Zusammenhang sind keine vorhabenbedingten Umsatzverlagerungen zu erwarten, sodass dieser Angebotsschwerpunkt nicht tangiert wird.

Gleichzeitig sind keine Einschränkungen der Entwicklungspotenziale zu erwarten. Die im Thüringenpark vorhandenen und auszubauenden Anbieter (bspw. C&A, H&M, Media Markt) benötigen eine nennenswerte Mantelbevölkerung und sind in kleineren Kommunen eher nicht realisierbar. In diesem Segment übernimmt die Stadt Erfurt bereits bisher faktisch die Versorgungsfunktion, der Erfurter Einzelhandel konkurriert hier v.a. auch mit dem Online-Handel.

Im Zuge der Einzelhandelserfassung in Arnstadt 2013 und 2020 ist ein leichter Zuwachs der VKF festzustellen (auch ohne Eingemeindungen). Die Verkaufsflächenausstattung wird – trotz der Nähe zum Oberzentrum Erfurt – als relativ hoch bewertet. Angesichts des VKF-Ausbaus in den letzten Jahren erscheint die Wettbewerbssituation gegenüber der Stadt Erfurt für Arnstadt nicht investitionshemmend. Die VKF-Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² entspricht in etwa der VKF-Erweiterung des nicht integrierten Standortes an der Ichtershäuser Straße in den letzten 7 Jahren (2013-2020: + rd. 4.200 m² VKF).

Insgesamt ist die Verkaufsflächenerweiterung des Oberzentrums Erfurt als angemessen im Vergleich zum Mittelzentrum Arnstadt zu bewerten.

Punkt 3:

Das Vorhaben widerspricht zumindest in den Punkten Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot den Leitvorstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen (REHK-MT) und dem Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025). Der im Landesentwicklungsprogramm festgelegte mittelzentrale Funktionsraum wird nicht ausreichend berücksichtigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Prüfung der Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren ist mit der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse erfolgt. Sie kommt zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen, also auch nicht der Stadt Arnstadt, zu erwarten ist. Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zum Beeinträchtigungsverbot.

Gleichfalls besteht kein Widerspruch zum Kongruenzgebot. Das Kaufkraftpotenzial der Stadt Erfurt wird durch das Vorhaben nicht überschritten. Der Mittelzentrale Funktionsraum der Stadt Erfurt reicht zudem über die Stadtgrenzen hinaus, wodurch ein höheres Kaufkraftpotenzial gegeben ist. Angesichts des Angebotsvolumens der Altstadt Erfurt im Vergleich mit dem Vorhaben, stellt das Vorhaben kein wesentliches Angebotsübergewicht dar, wodurch weiterhin die wesentliche Strahlkraft von der Altstadt ausgeht, zumal der Thüringenpark bereits etabliert ist und es sich lediglich um eine Ausweitung des Angebots handelt. In Bezug auf die Umlandkommunen wird die Einhaltung des Kongruenzgebotes durch die relativ geringen prognostizierten Umsatzumverteilungen unterstrichen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtverwaltung Bad Langensalza Fachbereich Stadtentwicklung und Liegenschaftsverwaltung Mühlhäuser Straße 40 99947 Bad Langensalza	
mit Schreiben vom	05.10.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtverwaltung Gotha Neues Rathaus Ekhoﬀplatz 24 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	27.10.2021	

Punkt 1:

Der Thüringenpark befindet sich an einem städtebaulich nicht integrierten Standort und wird deshalb als Sonderstandort im Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt definiert. Unter Berücksichtigung dieser Bewertung verstößt das Vorhaben gegen das Integrationsgebot gem. 2.6.4 des Landesentwicklungsplanes. Hiernach ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Großprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage grundsätzlich zulässig. Nur wenn der Standort sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet ist das Integrationsgebot erfüllt. Dies ist hier gerade nicht der Fall.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Dem Integrationsgebot wird durch die Planung zwar nicht entsprochen, Grundsätze der Raumordnung können jedoch im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren überwunden werden.

Im vorliegenden Fall gelingt dies aus folgenden Gründen:

- Beim Thüringenpark handelt es sich (auch gemäß EHK der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringenpark fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf).
- Die Umstrukturierung des Thüringenparks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
- Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
- Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
- Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen-dimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus.

Die Begründung enthält bereits eine entsprechende Abwägung.

Punkt 2:

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt (Stadtratsbeschluss 0705/19 vom 10. April 2019) ist der Thüringenpark als zu erhaltender Sonderstandort im Bestand definiert. Es sollen gem. Einzelhandelskonzept an diesen Sonderstandorten die Erweiterungen von planungsrechtlich festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen werden. Gleichzeitig gilt, dass die Entscheidung des Stadtrates (Beschluss 0704/19) vom 10. April 2019 zur vorliegenden Erweiterung des Standortes, die vor Billigung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte, von dieser Definition nicht berührt wird.

Hauptinhalt des zu beurteilenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Erweiterung des Thüringenparks von 23.500 m² auf 28.000 m² Verkaufsfläche. Die Erweiterung um 4.500 m² erfolgt vor allem in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel und Elektroartikel.

Gem. Festsetzung für das Sortiment Bekleidung soll eine max. Verkaufsfläche von 13.000 m² zulässig werden. Diese Festsetzung ermöglicht gegenüber dem Bestand von 8.700 m² eine zusätzliche VK-Fläche von 4.300 m² für Bekleidung.

In der Verträglichkeitsanalyse zur Umstrukturierung des Thüringen-Parks werden Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Gotha hinsichtlich Umsatzverteilungen i. H. von max. 1,8 Mio. Euro im Sortiment Bekleidung für das Kaufhaus MOSES, C&A und Adler beschrieben. Insbesondere im Zusammenhang mit der Schließung des Textilanbieters Adler im Innenstadtzentrum Gotha kann einer solchen Steigerung des Bekleidungs assortimentes nicht zugestimmt werden.

Die Stadt Erfurt nimmt zwar unstrittig hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung eine Sonderstellung ein, ungeachtet dessen sind die Auswirkungen auf die umliegenden mittelzentralen Funktionsräume zu beachten. Der Standort wirkt sich schon heute weit über das Stadtgebiet selbst in das Umland aus, so dass die geplante Erweiterung und damit verbundene Attraktivitätssteigerung diese Ausstrahlung wesentlich verstärken würde.

Dem näheren Einzugsbereich (gem. Verträglichkeitsanalyse der Fa. Stadt+Handel) von Erfurt werden sowohl Kommunen in direkter Nachbarschaft, als auch in der Regel maximal 30 – 40 Autominuten entfernt liegende Kommunen zugerechnet. Das bedeutet, dass durch die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit dieses Standortes über die B7 / A71 schon heute nicht unerhebliche Kaufkraft auch aus der Stadt Gotha abfließt, bzw. zukünftig noch gewonnen werden soll.

Die durch das Projekt zu erwartenden Umsatzverlagerungen in den innenstadtrelevanten Hauptsortimenten Bekleidung werden für Gotha mit 6 %, in den Sortimenten Spielwaren, Sportartikel, Elektroartikel mit je 4 % prognostiziert.

Diese Prognosewerte liegen zwar unter dem Abwägungsschwellenwert von 10 %, ab dem eine Schädigung bestehender Einzelhandelsstrukturen zu befürchten ist, können jedoch aus Sicht der Stadt Gotha als wesentliche Einschränkung hinsichtlich eigener Entwicklungsmöglichkeiten in diesen Segmenten gesehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die in der Stellungnahme dargestellten Umsatzverteilungen sind teilweise nicht zutreffend und zugleich nicht in einer Größenordnung, welche als beeinträchtigend zu bewerten ist. Für die Sortimente Bekleidung und Elektroartikel wurde im Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung im Bebauungsplangentwurf GIS 727 die zulässige Verkaufsfläche gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert. Dadurch liegt die prognostizierte Umsatzverteilung im Sortiment Bekleidung nur noch

bei ca. 1,5 Mio. Euro bzw. 5 % und im Sortiment Elektroartikel nur noch bei 2 %. Bereits vor der Reduktion waren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Realisierung des Altstadtforums zeigt, dass in Gotha – ungeachtet der seit Jahren geführten Gespräche hinsichtlich einer Erweiterung des Thüringenparks – eine gewisse Investitionsbereitschaft und fortan eine gesteigerte Attraktivität des Einzelhandelsstandortes besteht. Eine signifikante Einschränkung der Entwicklungsoptionen für Gotha wird in diesen Sortimenten (insb. im Zuge der empfohlenen VKF-Reduktion) demnach nicht gesehen.

Im Segment Spielwaren wird eine Umsatzverlagerung i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro zu Lasten des Innenstadtzentrums Gotha prognostiziert. Mit Müller ist im Innenstadtzentrum Gotha ein typisches Klein-Kaufhaus mit einem nennenswerten Spielwarensortiment gegeben (größter Anbieter in Gotha). Der Anbieter ist auch angesichts seines Drogeriesegments sehr gut im Zuge der COVID-19-Pandemie aufgestellt. Im Zuge des Insolvenzverfahrens des Betreibers ist ein Verbleib der Filiale offen (durch COVID-19 bedingt und nicht durch den Thüringen-Park), wengleich der Standort angesichts der guten Einsehbarkeit/Erreichbarkeit an der Bertha-von-Suttner-Straße eine hohe Lagegunst aufweist und weiterhin als attraktiv gilt (Kopplungsstandort u. a. mit MEDIMAX) und entsprechende Umsatzgrößen erreichen kann. Ergänzend sind mit dem Altstadtforum jüngst Anbieter hinzugetreten, welche im Randsortiment Spielwaren offerieren (bspw. Woolworth, NKD, dm). Somit ist das Innenstadtzentrum Gotha bereits attraktiv im Segment Spielwaren aufgestellt. Angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen (rd. 0,1 Mio. Euro = rd. 40 - 50 m² VKF) sind demnach keine Einschränkungen der Entwicklungsoptionen zu erwarten.

Im Segment Sportartikel (inkl. Fahrräder) gehen Umsatzverlagerungen von unter 0,1 Mio. Euro für das Innenstadtzentrum Gotha aus. Das Segment Sportartikel hat sich in den letzten Jahren (insb. im Segment Fahrräder) deutlich positiv entwickelt, wodurch zusätzliche (nicht prognostizierte) Nachfragepotenziale gegeben sind und diese Entwicklung die als gering zu bezeichnende vorhabenbedingte Umsatzverlagerung absehbar sogar übersteigt. Angesichts der monetären Größenordnung von unter 0,1 Mio. Euro lässt sich die Umsatzverlagerung in eine VKF-Größenordnung von rd. 40 m² übersetzen. Eine signifikante Einschränkung der Entwicklungsoptionen ist demnach – wie bereits im Gutachten beschrieben – nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B28
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtverwaltung Sömmerda Marktplatz 3-4 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	17.09.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B29
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtverwaltung Mühlhausen FB Stadtverwaltung/Bauordnung, Postfach 1243, 99962 Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	
mit Schreiben vom	30.09.2021	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B30
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Stadtverwaltung Weißensee Marktplatz 26 99631 Weißensee	
mit Schreiben vom	07.10.2021	

Keine Einwände.

2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Kulturbund für Europa Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084	
mit Schreiben vom	07.11.2019	

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Alle 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.11.2019 15.10.2021	

Stellungnahmen vom 06.11.2019 und vom 15.10.2021:

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Arbeitskreis Heimischer Orchideen e. V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	19.11.2019	

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99098 Mühlhausen/OT Seebach	
mit Schreiben vom	22.11.2019 08.10.2021	

Stellungnahmen vom 22.11.2019 und vom 08.10.2021:

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25, 07745 Jena	
mit Schreiben vom	27.11.2019	

Punkt 1:

Die bisher unversiegelten Flächen östlich und westlich der Tankstelle könnten verschiedenen Vogel- und Kleinsäugerarten sowie Insekten als Habitat dienen. Diese Tiergruppen sollte im weiteren Planungsverlauf erfasst und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation von Beeinträchtigungen festgesetzt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

Punkt 2:

Neuversiegelungen sind so gering wie möglich zu halten und möglichst durch Entsiegelungen zu kompensieren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Eine Kompensation für die Neuversiegelung ist nur in dem Umfang erforderlich, in dem der Bebauungsplan GIS 727 über das bisherige Planungsrecht hinaus Neuversiegelungen ermöglicht. Es wurde ein Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten erstellt, auf dessen Basis Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang festgelegt werden.

Punkt 3:

Es sollte erwogen werden, anstelle der weitläufigen Parkflächen ein kompakter gebautes Parkhaus zu errichten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Dach des Einkaufszentrums wird wie im Bestand auch künftig teilweise für Stellplätze genutzt. Somit werden für diese Stellplätze bereits – wie in der Stellungnahme gefordert – keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Darüber hinaus soll kein eigenständiges Parkhaus als weiteres Gebäude auf dem Grundstück realisiert werden. Für den ebenerdigen Parkplatz stehen auf dem eigenen Grundstück des Bauherren ausreichend Flächen zur Verfügung. Zum großen Teil werden diese bereits als Stellplatzfläche genutzt. Ebenerdige Stellplätze entsprechen den Kundenwünschen sowie dem Belang

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“

des kostensparenden Bauens. Zudem können sie – anders als ein Parkhaus – durch Baumpflanzungen durchgrünt werden.

Punkt 4:

Die Parkflächen und Fußwege sind im gesamten Bereich wasserdurchlässig zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu durchgrünen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Aufgrund der zu erwartenden, intensiven Nutzung der Parkplätze und Fußwege sollen diese befestigt werden, wobei auch die Verwendung wasserundurchlässiger Materialien möglich bleiben soll. Dies entspricht der Gestaltung, wie sie bereits im Bestand vorhanden ist. Nach der gegenwärtigen Projektplanung ist vorgesehen, die vorhandenen Parkplätze überwiegend zu erhalten und ggf. in Richtung Südwesten – im Bereich der zu verlegenden Dubliner Straße – zu ergänzen. Diese Ergänzung soll in der gleichen Gestaltung, wie sie in der Bestandssituation vorzufinden ist, möglich sein.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Thüringen e.V. Trommsdorffstr. 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.11.2019	

Punkt 1:

Die baulichen Teile im genannten Bereich sollen sich an die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren (<https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>).

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft überwiegend nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Im Übrigen wird ihr teilweise gefolgt.

Begründung

In der genannten Publikation des Umweltbundesamtes werden überwiegend allgemeine stadtentwicklungspolitische Zielstellungen formuliert, die in den übergeordneten Planungsebenen (Flächennutzungsplanung, Stadtentwicklungsplanung) oder politischen Entscheidungen (z.B. zur Förderung emissionsfreier Mobilität) ihren Niederschlag finden müssen, aber nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans sein können. Für den Bebauungsplan GIS 727 relevant ist insbesondere die Anregung, Grünflächen einschließlich Wasserflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung zu schaffen. Angrenzend an den Thüringenpark befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Bach, des Weiteren werden Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Straßen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und sind großteils auch bereits vorhanden. Zum Thema Dach- und Fassadenbegrünung siehe die nachfolgenden Punkte.

Punkt 2:

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz sollte vorgegeben werden. Wenn das nicht möglich ist, sind Quartierslösungen für die Wärme- und Stromversorgung anzustreben. Wärmepumpen, kleinere BHKW und die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollten verbindlich vorgeschrieben werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan könnte auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b eine Festsetzung treffen, wonach bei der Neuerrichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen vorzusehen sind, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen. Eine Pflicht, diese Energieträger tatsächlich zu nutzen, wäre damit jedoch nicht verbunden. Eine derartige Festsetzung kann im Bebauungsplan nur getroffen werden, wenn hierfür städtebauliche Gründe vorliegen. Es sind im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, weswegen für die Gebäude im Plangebiet andere Anforderungen gelten sollen als bei vergleichbaren Vorhaben im Umfeld. Die Festsetzung würde zudem nur bei Neubauten greifen. Die Effektivität der Maßnahme wäre dadurch eingeschränkt. Das 25 Jahre alte Bestandsgebäude des Thüringenparks wäre im Übrigen auch gar nicht

entsprechend nachrüstbar. Zu berücksichtigen ist u.a., dass es vorliegend an einer statischen Auslegung der Dachflächen fehlt. Zudem ist es aus ökologischen und ökonomischen Gründen sinnvoll, die vorhandenen haustechnischen Anlagen des Thüringenparks weiterzunutzen. Von einer Festsetzung für Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien wird deswegen abgesehen.

Punkt 3:

Für die Erweiterungsbauten und die Alt-Teile sollte eine Dachbegrünung (anstatt Parkstellplätze) festgesetzt werden. Die Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen ist technisch möglich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Stellplätze auf dem Dach des Einkaufszentrums sollen in der vorhandenen oder ähnlicher Form auch künftig zulässig bleiben. Durch die Nutzung des Dachs des Gebäudes kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch weitere ebenerdige Stellplätze vermieden werden. Für den Anteil der Dachflächen, die nicht durch Stellplätze oder technische Aufbauten genutzt werden, wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen.

Punkt 4:

Wir empfehlen auch eine Fassadenbegrünung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan trifft umfassende grünordnerische Festsetzungen, mit denen eine Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt wird. Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung wird verzichtet, da dies den Bauherren in den Möglichkeiten der Fassadengestaltung erheblich einschränken würde. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft auch anderweitig ausgeglichen werden können, ist die Festsetzung von Fassadenbegrünung nicht erforderlich.

Punkt 5:

Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen dürfte mittlerweile unstrittig sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

In den Bebauungsplan wird eine Pflanzliste mit einheimischen und standortgerechten Bäumen aufgenommen, auf die in den grünordnerischen Festsetzungen Bezug genommen wird.

Punkt 6:

Es ist ein Artenschutzgutachten für Vorkommen von Brutvögeln in der Vegetation und an Gebäuden sowie für hier lebende Fledermäuse (Gebäude: Sommer- und Winterquartier) zu erstellen. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1, 2 und 3 BNatSchG müssen eingehalten werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

Punkt 7:

Noch vorhandene Teile von versiegelten Flächen sollen entsiegelt werden. Neue Wege und Parkflächen sollten Wasserversickerungen ermöglichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund der zu erwartenden, intensiven Nutzung der Parkplätze und Fußwege sollen diese befestigt werden, wobei auch die Verwendung wasserundurchlässige Materialien möglich bleiben soll. Dies entspricht der Gestaltung, wie sie bereits im Bestand vorhanden ist. Nach der gegenwärtigen Projektplanung ist vorgesehen, die vorhandenen Parkplätze überwiegend zu erhalten und ggf. in Richtung Südwesten – im Bereich der zu verlegenden Dubliner Straße – zu ergänzen. Diese Ergänzung soll in der gleichen Gestaltung, wie sie in der Bestandssituation vorzufinden ist, möglich sein.

Punkt 8:

Der Erweiterungsbau hat die Neuparkplätze und die Dachparkplätze in einer Tiefgarage aufzunehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Gebäude wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, ist allerdings nach der aktuellen Projektplanung nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 23.500 m². Im Bebauungsplan GIS 727 soll eine Grundfläche von 28.500 m² festgesetzt werden, das heißt dass der Anbau maximal eine Grundfläche von 5.000 m² haben wird. Diese relativ geringe Fläche reicht bei weitem nicht aus, um die vorhandenen Dachstellplätze und die erforderlichen zusätzlichen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Gebäude unterzubringen. Ebenerdige Stellplätze entsprechen zudem den Kundenwünschen sowie dem Belang des kostensparenden Bauens. Der Bebauungsplan soll deshalb durch die Erweiterung des Sondergebiets die Anlage zusätzlicher ebenerdiger Kfz-Stellplätze und die Weiternutzung der Dachstellplätze ermöglichen.

Punkt 9:

Es sind ausreichend Fahrradstellplätze vorzuschreiben.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Die Pflicht, im erforderlichen Umfang geeignete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen, ergibt sich unmittelbar aus § 49 Abs. 5 der Thüringer Bauordnung. Im Bebauungsplan bedarf es keiner weiteren Festsetzungen. Gemäß Verkehrsgutachten ergibt sich für das Einkaufszentrum auf der Grundlage nutzungsspezifischer Kennwerte ein Bedarf an 135 Fahrradstellplätzen, und auf der

Grundlage allgemeiner Kennwerte gemäß den Hinweisen zum Fahrradparken der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) ein Bedarf an 200 Fahrradstellplätzen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind 200 Fahrradstellplätze vorgesehen, sodass der Bedarf gedeckt ist. Im Einzelnen ist der Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu führen.

Punkt 10:

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden. Möglicherweise ergeben sich durch Fledermausvorkommen Bereiche, für die ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept erarbeitet werden muss. Lichtverschmutzung sollte durch ein spezielles Konzept vermindert werden.

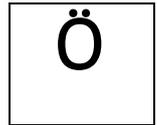
Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet keine Fledermäuse vorkommen und aus artenschutzrechtlichen Gründen kein besonderes Beleuchtungskonzept erforderlich ist. Die Verwendung energiesparender Leuchtkörper ist aus klimapolitischen Gründen sinnvoll, kann aber mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 1
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von		
mit Schreiben vom	13.10.2021	

Stellungnahme vom 13.10.2021:

Punkt 1:

Wesentliche Aspekte bei der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind identisch. Unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans vom 12.8.2021 machen wir ausdrücklich zum Gegenstand der Anhörung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufszentrum Thüringenpark“.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme vom 12.08.2021 wird – zusätzlich zu ihrer Behandlung im FNP-Änderungsverfahren – auch im Rahmen der vorliegenden Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, siehe hierzu unten

Punkt 2:

Die Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sind nicht erfüllt. Mit dem vorliegenden Vorhabenplan wird das Vorhaben nur sehr pauschal und nicht ausreichend konkretisiert beschrieben, da es bei Einzelhandelsmärkten oder Einkaufszentren im Wesentlichen auch auf die dort angebotenen Sortimente und die jeweiligen Verkaufsflächen ankommt.

Auch durch den Bebauungsplan selber wird das Vorhaben nicht ausreichend konkret beschrieben. Die Festsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen führen in der gewählten Ausgestaltung dazu, dass das konkrete Flächenlayout des Einkaufszentrums völlig unbestimmt ist. Bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche im Einkaufszentrum von 28.000 m² lässt der Bebauungsplan verschiedenste Sortimente in einem Umfang von 47.140 m² zu, sodass der Vorhabenträger bzw. der Betreiber des Einkaufszentrums innerhalb dieses sehr großen Rahmens die freie Wahl hat, welche Sortimente angeboten werden.

Die fehlende Konkretisierung des Vorhabens ergibt sich weiterhin daraus, dass für die einzelnen Sortimente zwar maximale Verkaufsflächen festgesetzt sind, diese aber verschiedenste Varianten zulassen (z.B. ein oder mehrere große Bekleidungs-Fachmärkte oder viele kleine Fachgeschäfte; Lebensmittel in einem SB-Warenhaus oder mehreren speziellen Fachgeschäften). Sogar ein Baumarkt wäre möglich.

Aufgrund der verschiedensten Varianten hat die Verträglichkeitsuntersuchung nur eine sehr eingeschränkte Aussagekraft. So hängt es bei dem Sortiment Bekleidung sehr stark davon ab, in welchem Preissegment sich die Anbieter im Thüringenpark bewegen. Ähnliches gilt für die Frage, ob es sich um einige größere Filialisten oder kleinere Fachgeschäfte handelt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt das Vorhaben ausreichend konkret. Neben „Einzelhandelsbetrieben“ kennt die Baunutzungsverordnung auch „Einkaufszentren“ als eigenständigen Vorhabenbegriff. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Vorhaben um ein „Einkaufszentrum“ und nicht um eine Agglomeration mehrerer einzelner Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe. Es ist nicht erforderlich, im Vorhaben- und Erschließungsplan die innere Aufteilung eines Vorhabens – hier des Einkaufszentrums – zu regeln. Im Übrigen wäre dies auch nicht praktikabel, weil dann bei jedem Mieterwechsel der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag angepasst werden müssten.

Durch die Festlegung sortimentspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen ist das Vorhaben ausreichend konkret definiert. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan noch gewisse Spielräume belassen darf. Mit einem Flexibilitätsszuschlag von ca. 10 % pro Sortiment ist das Vorhaben im vorliegenden Fall noch ausreichend konkret definiert.

Es ist richtig, dass die zulässigen Verkaufsflächen durch unterschiedliche Betreiber mit unterschiedlichen Konzepten ausgeschöpft werden können. Dass unterschiedliche Betriebstypen eine unterschiedliche Flächenproduktivität aufweisen, wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt, indem für die Betriebe am Standort Thüringenpark die leistungsstärkste Ausprägung unterstellt wurde. So wurde für den Thüringenpark als einzigem Standort im kompletten Untersuchungsraum eine Umsatzsteigerung pro m²VKF unterstellt. Der Verträglichkeitsuntersuchung liegt demnach über ein realitätsnahes Szenario hinaus ein Worst-Case-Ansatz zugrunde. In der Realität dürften die Umsatzumverteilungen deutlich geringer ausfallen.

Punkt 3:

Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente führt dazu, dass die Umsetzung nicht transparent nachvollziehbar ist, da ein- und dasselbe Sortiment in mehreren Geschäften/Märkten angeboten werden kann. Ob die Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden, ist kaum überprüfbar.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzungssystematik mit sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ist erforderlich, um die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche sachgerecht ermitteln zu können. Würden stattdessen bestimmte Betriebstypen (z.B. „Drogeriemarkt“) festgesetzt, wäre nicht auszuschließen, dass sich durch gleichartige Randsortimente in mehreren Geschäften in der Summe negative Auswirkungen ergeben könnten. Die Regelung sortimentspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen ist im Übrigen auch in der Rechtsprechung als zulässige Festsetzung anerkannt.

Die Frage der Kontrollierbarkeit betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die bauaufsichtliche Kontrolle. Unabhängig davon soll in den Durchführungsvertrag eine Regelung

aufgenommen werden, wonach der Betreiber des Einkaufszentrums der Stadt Erfurt die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen transparent nachweisen muss.

Punkt 4:

Das Gutachten setzt die Festsetzungen zu einzelnen Sortimenten mit Festsetzungen zu bestimmten Fachmärkten gleich. Beispielsweise wird in dem Gutachten für Elektroartikel eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von maximal 3.600 m² empfohlen. Damit ist offensichtlich ein Elektrofachmarkt in dieser Größenordnung gemeint. Mit den vorgesehenen sortimentsbezogenen Festsetzungen könnten größere Fachmärkte entstehen, die nicht den Empfehlungen des Gutachters entsprechen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Gutachten wurde die Umsatzumverteilung des geplanten Vorhabens sortimentspezifisch ermittelt. Es ist nicht richtig, dass mit der Empfehlung des Gutachtens, die sortimentspezifische Verkaufsfläche für Elektroartikel auf 3.600 m² zu begrenzen, in Wirklichkeit ein Elektrofachmarkt gemeint sei. Vielmehr soll genau dieses Sortiment auf 3.600 m² beschränkt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 setzt diese Empfehlung exakt um.

Ebenso ist mit „Drogeriewaren“ kein Drogeriemarkt gemeint, sondern nur dieses Sortiment. Es ist richtig, dass damit auch ein größerer Drogeriemarkt zulässig ist, der weitere Sortimente anbietet. Die Auswirkungen, die sich durch die Verkaufsflächen dieser Sortimente ergeben, wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Umgekehrt führen bspw. Kaufland und auch eine Parfümerie und tlw. Apotheken im Randsortiment Drogeriewaren; diese Sortimente sind ebenfalls in die Bilanz einzubringen. Es gelten demnach alle entsprechenden Verkaufsflächen und nicht nur das Hauptsortiment.

Punkt 5:

Die Angaben in der Verträglichkeitsuntersuchung zu den bisher zulässigen Verkaufsflächen sind teilweise nicht nachvollziehbar.

Beispielsweise wird für Schuhe; Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme von einer Fläche von 1354 m² ausgegangen. Der bestehende Bebauungsplan sieht für das Sortiment Schuhe und Leder kleinteilige Shops mit einer Gesamtfläche von maximal 500 m² vor. Für Textilien sieht der bestehende Bebauungsplan einen Fachmarkt mit maximal 3.500 m² vor. Die Verträglichkeitsuntersuchung geht von 8.691 m² aus. Offensichtlich wurden abweichend von den Festsetzungen des noch geltenden Bebauungsplans Baugenehmigungen erteilt oder es sind Nutzungsänderungen ohne Genehmigung erfolgt. Vor dem Hintergrund, dass bereits die Festsetzungen des alten Bebauungsplans nicht wirklich Beachtung gefunden haben, ist zu befürchten, dass dies für die Umsetzung des neuen Bebauungsplans erst recht gilt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der bisherige Bebauungsplan GIK 017 trifft keine eindeutigen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. So waren beispielsweise neben einem Textifachmarkt mit ca. 3.500 m² Verkaufsfläche Textilsortimente auch in einem SB-Warenhaus und kleinteiligen Shops zulässig. Aus den in der Stellungnahme vorgetragenen Abweichungen kann auf jeden Fall nicht geschlussfolgert

werden, dass zukünftig ebenfalls Abweichungen von den jetzt geplanten Festsetzungen zu erwarten sind. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren können und dürfen nur die zur Festsetzung vorgesehenen Verkaufsflächen der Abwägung zugrunde gelegt werden. Die Verkaufsflächenobergrenzen dann später zu kontrollieren, ist Aufgabe der Bauaufsicht.

Punkt 6:

Die Annahmen in der Verträglichkeitsuntersuchung zur Erfurter Innenstadt sind deutlich zu positiv. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt stammt aus dem Jahr 2017 und ist durch die rasante Entwicklung (u.a. Online-Handel, Corona) nicht mehr aktuell. Insoweit ist eine aktuelle Bestandsaufnahme notwendig, um eine aussagekräftige Datengrundlage zu haben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Stadt+Handel hat die Bestandsdaten im Dezember 2019 erfasst, um eine höchstmögliche Aktualität der Daten zum Zeitpunkt der Bearbeitung vorzuhalten.

Aktuell sind noch nicht alle Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie auch Maßnahmen durch eine Bestandserfassung messbar (bspw. mögliche Schließungen/Nachnutzungen usw.). In diesem Zusammenhang würde eine neue Bestandserhebung keine wesentlichen neuen Erkenntnisse mit sich bringen. Zumal durch Hilfezahlungen sowie Neuentwicklungen in der Altstadt auch weiterhin eine Investitionsbereitschaft besteht und Entwicklungen vollzogen wurden sowie geplant sind (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße „Anger 7“, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE, Sostrene Grene usw.). Darüber hinaus erfolgt perspektivisch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Löbertor/Neuwerkstraße (u. a. mit REWE-Supermarkt, Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“). Das Forum 1 wird absehbar neu aufgestellt (konkrete Mieter stehen bereits fest), sodass die Leerstände beseitigt werden. Hinsichtlich der Nachnutzung des Sport 2000 ist festzuhalten, dass die Angebotsdiversität deutlich gesteigert wurde, da der Anbieter Woolworth vorher nicht in Erfurt vertreten war. Ergänzend ist die Umfirmierung von Karstadt Sports zu Sport Scheck anzumerken, sodass eindeutig ein umfassendes Angebot im Segment Sport besteht. Das Sortiment Sport hat im Zuge von Covid-19 nochmals signifikant an Bedeutung gewonnen (insb. Fahrräder), sodass eine höhere Nachfragebasis gegeben ist.

Eine Bestandserfassung stellt ungeachtet der Covid-19-Pandemie lediglich eine Momentaufnahme dar, aus diesem Grund beschäftigt sich die Verträglichkeitsuntersuchung mit entsprechenden Veränderungen und Entwicklungen im Stadtgebiet.

Punkt 7:

Die Erweiterung des Thüringenparks und insbesondere die erhebliche Steigerung der zulässigen Verkaufsflächen in einzelnen Sortimenten wie Bekleidung/Textilien schwächen die Innenstadt. Die Beurteilungen in der Verträglichkeitsuntersuchung sind teilweise falsch bzw. können die Möglichkeiten, die die sehr offenen Festsetzungen des Bebauungsplans bieten, in ihrer Gesamtheit nicht abbilden bzw. untersuchen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung leidet darunter, dass sie ausschließlich auf die Umsatzverteilungsquote von 10% abstellt, obwohl diese nach der Rechtsprechung nicht mehr als einen Anhalt darstellt und das Kriterium im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden muss (*Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 28. September 2016-7 0 89114.NE-, juris*). Dementsprechend sind auch Vorschädigungen durch andere Genehmigungen/Bebauungspläne zu berücksichtigen (*BVerwG, Beschluss vom 12. Januar 2017-4 B*

43116-, juris). Dazu gehört hier beispielsweise die Ansiedlung eines großen Sportfachmarktes im T.E.C. Dazu gehören bei einer Gesamtbetrachtung auch die Auswirkungen des Online-Handels und aktuell der Coronapandemie. Entsprechende Erwägungen fehlen in der Begründung völlig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist nicht zutreffend, dass die Verträglichkeitsuntersuchung ausschließlich auf eine Umsatzumverteilungsquote von 10 % abstellt. Vielmehr wird in der Verträglichkeitsuntersuchung je nach städtebaulicher Ausgangslage für bestimmte Sortimente und Zentren eine niedrigere Schwelle zur Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen angesetzt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere den Sortimenten mit hohem Online-Anteil (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren und Elektroartikel) Rechnung getragen. Die Verträglichkeitsuntersuchung enthält hierzu Ausführungen, in der Bebauungsplan-Begründung ist es ausreichend, auf die Ergebnisse dieser Untersuchung zu verweisen.

Stadt+Handel hat zudem die Bestandsumsätze der Wettbewerber im Segment Bekleidung sehr konservativ bewertet (60.700 m²VKF und 175,6 Mio. Euro) und einen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept Erfurt (63.700 m²VKF und 221,6 Mio. Euro) deutlich geringeren Umsatz unterstellt (Differenz von rd. 50 Mio. Euro), sodass sich rechnerisch höhere Umsatzumverteilungen ergeben als tatsächlich zu erwarten (Worst Case). In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der intensive Einfluss des Onlinehandels, sondern gleichzeitig auch eine entsprechende Vorsicht (Sensibilität gegenüber den Bestandsstrukturen) zur langfristigen Sicherung gewahrt.

Zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie konnten aufgrund des Zeitpunkts der Verträglichkeitsuntersuchung darin noch keine Aussagen getroffen werden. Es ist in diesem Zusammenhang jedoch festzustellen, dass sich die Frequenzen in der Erfurter Innenstadt seit Beendigung des Lockdowns wieder auf einem sehr guten (Vor-Corona-)Niveau bewegen. Ergänzend konnten die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gesteigert werden (Ende Juli-Oktober).

Stellungnahme vom 12.08.2021 zur FNP-Änderung:

Punkt 1:

Die Erweiterung des Thüringenparks ist kontraproduktiv für eine attraktive Innenstadt. Es fehlt an Planungs- und Investitionssicherheit für die Betreiber von Einzelhandelsbetrieben in der Altstadt.

Parallel zur Nutzungsaufnahme von Decathlon im T.E.C. hat eines der größten Sportgeschäfte in der Erfurter Innenstadt geschlossen und ist durch einen Woolworth-Markt ersetzt worden, der die Attraktivität der Innenstadt nicht gerade steigert. Ähnlich wird die jetzt anstehende Erweiterung des Thüringenparks die Aufgabe von Innenstadtgeschäften forcieren.

Aufzählung von zahlreichen Läden mit Leerstand oder auslaufenden Mietverträgen.

Zusammen mit anderen Rahmenbedingungen (keine kostenfreien Parkplätze, Online-Handel, Corona-Pandemie und die demographische Entwicklung) wird sich die jetzt schon dramatische Situation vieler Einzelhandelsgeschäfte weiter verschlechtern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GIS 727 wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, mit der nachgewiesen wurde, dass von der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt und der Umlandgemeinden ausgehen.

Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt die mögliche Vorschädigung einiger Zentren, indem sie keine fixe Umsatzumverteilungsgröße als verträglich ansieht, sondern je nach städtebaulicher Ausgangslage für bestimmte Sortimente und Zentren eine niedrigere Schwelle zur Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen ansetzt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere den Sortimenten mit hohem Online-Anteil (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren und Elektroartikel) Rechnung getragen.

Ergänzend ist anzuführen, dass insbesondere im Hauptzentrum „Altstadt“ eine nennenswerte Investitionsbereitschaft besteht (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße „Anger 7“, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, Eröffnung BLOCK HOUSE, Sostrene Grene usw.). Darüber hinaus erfolgt perspektivisch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Löbertor/Neuwerkstraße (u. a. mit REWE-Supermarkt, Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“). Das in der Stellungnahme benannte Forum 1 wird absehbar neu aufgestellt (konkrete Mieter stehen bereits fest), sodass die Leerstände beseitigt werden. Hinsichtlich der Nachnutzung des Sport 2000 ist festzuhalten, dass die Angebotsdiversität deutlich gesteigert wurde, da der Anbieter Woolworth vorher nicht in Erfurt vertreten war. Ergänzend ist die Umfirmierung von Karstadt Sports zu Sport Scheck anzumerken, sodass eindeutig ein umfassendes Angebot im Segment Sport besteht. Das Sortiment Sport hat im Zuge von Covid-19 nochmals signifikant an Bedeutung gewonnen (insb. Fahrräder), sodass eine höhere Nachfragebasis gegeben ist.

Die weiteren benannten teilweise kleinteiligen Leerstände stehen demnach diesen umfassenden vorgenannten (Einzelhandels-)Entwicklungen gegenüber. Ergänzend werden in der Stellungnahme auch Ladeneinheiten benannt, welche teilweise noch über Mietverträge von mehreren Jahren verfügen. Eine gewisse Nutzungsdurchmischung und Nachbesetzung und Weiterentwicklung ist eine seit vielen Jahren übliche Dynamik im Einzelhandel (s. geplante/im Bau befindliche Entwicklungen sowie Umstrukturierungen).

Hystreet hat die Frequenzen für die Schloßerstraße in Erfurt ermittelt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass sich die Frequenzen seit Beendigung des Lockdowns auf einem sehr guten (Vor-Corona)-Niveau bewegen. Ergänzend konnten die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gesteigert werden (Ende Juli –Oktober).

Die Angebotsvielfalt in der Altstadt ist sehr hoch und durch Tagestouristen werden nennenswerte Frequenzen generiert und Kaufkraftimpulse gegeben, welche im Bereich des Thüringenparks nicht bestehen bzw. auch nicht in dem Maß bestehen werden. Weiterhin ist trotz der bundesweiten Schließung vieler Galeria Kaufhof und Karstadt-Warenhäuser in Erfurt ein Verbleib des Kaufhauses vorgesehen. Dies spricht für die Umsatzstärke und Attraktivität und somit auch Robustheit des Hauptzentrums Altstadt, wodurch keine erkennbaren wesentlichen Vorschädigungen ersichtlich sind.

Punkt 2:

Das Nebeneinander mehrerer Bebauungspläne, mit denen der Bebauungsplan GIK 017 überplant wird, ist unübersichtlich und macht das Verfahren intransparent. Es wäre geboten gewesen, ein Änderungsverfahren für die Gesamtfläche zu machen. Der Bebauungsplan GIS 727 ist in einen Vorhaben- und Erschließungsplan umgestellt worden, um die rechtlichen Anforderungen zu Festsetzungen von Verkaufsflächen zu umgehen. Aktuell scheint dieser Plan aus taktischen Gründen zu ruhen, um im ersten Schritt nur die Änderung des „unspektakulären“ FNP durchzusetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne zur Änderung des Ursprungsplans GIK 017 erfolgt nicht aus taktischen Gründen, sondern aus Gründen der Praktikabilität, weil mit den unterschiedlichen Verfahren unterschiedliche Planungsziele verfolgt werden. Die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens GIS 727 in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren erfolgte, um die Planungsziele rechtssicher festsetzen zu können; dabei handelt es sich nicht um eine (unzulässige) Umgehung rechtlicher Vorgaben.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein Verfahren zur FNP-Änderung eingeleitet; die Änderung sollte zunächst im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Im weiteren Verfahren wurde jedoch entschieden, den Bebauungsplan unabhängig vom Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens zur Festsetzung zu bringen. Dies ist möglich, weil die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans auch aus der bestehenden FNP-Darstellung entwickelbar sind.

Die Durchführung von Verfahrensschritten im Bebauungsplan- und im FNP-Änderungsverfahren kann grundsätzlich auch im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitlich voneinander versetzt durchgeführt werden, wenn – wie hier – der FNP-Entwurf bereits vor dem B-Plan-Entwurf vorlag. Taktische Überlegungen spielten hierbei keine Rolle. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor; aus der Stellungnahme lässt sich auch nicht ableiten, worin ein möglicher Verfahrensfehler liegen sollte.

Punkt 3:

Gegenüber dem bisherigen B-Plan ist im Segment Textilien eine Steigerung von bisher 5.000 m² auf 13.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen (gemäß Begründung zum Bebauungsplan sogar 13.670 m² und damit Erweiterung um 8.670 m²). Die Angabe in der Begründung (Vergrößerung um 4.979 m²) ist nicht nachvollziehbar.

Nach dem bisherigen Bebauungsplan setzt sich die Verkaufsfläche für Textilien aus einem Fachmarkt und mehreren kleineren Shops zusammen. Im neuen B-Plan ist nur von einer Gesamtverkaufsfläche die Rede. Damit sind Konstellationen möglich, die stärkere Einflüsse auf den Textilhandel in der Innenstadt haben werden als die bisherige Konstellation.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausführungen hinsichtlich der Verkaufsfläche sind unzutreffend.

Zunächst ist festzuhalten, dass im Bebauungsplan GIK 017 bereits 5.500 m² VKF für Textilien explizit benannt sind. Hinzu kommen die relativ unspezifischen „Fachmärkte wie Heimtextilien, Bücher und Zoobedarf“. Hierbei werden drei Kernsortimente als Beispiele genannt, aber auch weitere Fachmärkte wären somit realisierungsfähig (unspezifisch). Gleiches gilt für die Festsetzung „Hartwaren und Freizeitartikel“, bspw. Freizeitbekleidung (s. Ausführungen zum Sportmarkt). Ergänzend umfasst auch ein „Sport-Fachmarkt incl. Zweiräder“ das Sortiment Bekleidung, dieser Sortimentsanteil verschimmt immer mehr, da Bekleidung, welche vor 10-20 Jahren als solche klassifiziert wurde heutzutage als Freizeitbekleidung gilt. Als Sportartikel wurden seitens Stadt+Handel in einer engen Abgrenzung die Einzelsortimente Sportgeräte, Sportbekleidung (Funktions-/Laufbekleidung, Trikots etc.) und Sportschuhe (Wander-, Jogging-, Fußballschuhe etc.) erfasst. Der faktische Bestand im Sortiment Bekleidung umfasst demnach 8.691 m² VKF (wie im Gutachten beschrieben).

Entsprechend der Empfehlung der Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Bebauungsplanentwurf GIS 727 die zulässige Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung auf 13.000 m² beschränkt. Die Verkaufsflächen-Erweiterung beträgt somit im Vergleich zum Bestand max. 4.309 m² VKF. Ein Mehrumsatz bezogen auf eine Mehrfläche von 8.670 m² VKF entspricht somit nicht der wirtschaftlichen Realität.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans GIS 727 werden die Verkaufsflächen auf ein Maß begrenzt, mit dem gesichert ist, dass die Erweiterung des Thüringenparks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich nach sich zieht.

Punkt 4:

Zur Verdeutlichung der Größenordnungen: Das „Halle Leipzig The Style Outlets“ verfügt über eine Verkaufsfläche von kaum mehr als 13.000 m². Mit den geplanten Festsetzungen wäre also auch ein Outlet-Center für Bekleidung möglich. Dass dies aktuell nicht geplant ist, ist kein Argument, da ein Bebauungsplan über das jetzt geplante Vorhaben hinaus Geltung hat.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das „Halle Leipzig The Style Outlets“ verfügt über eine Verkaufsfläche i. H. v. rd. 16.000 m².

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist nach der Rechtsprechung eine realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung zugrunde zu legen (vgl. OVG NRW – Urteil vom 28.09.2016 – 7 D 96/14.NE). Diese Anforderungen werden mit der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung erfüllt.

Ein Outlet-Center weist deutlich differente Anforderungen und Einzugsgebiete auf, sodass auch aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte und der in diesem Zusammenhang räumlichen Nähe zum „Halle Leipzig The Style Outlets“ eine Etablierung eines Outlet-Centers in dieser Größenordnung wirtschaftlich nicht realitätsnah ist. Dies gilt insbesondere, da das „Halle Leipzig The Style Outlets“ im Umfeld ein deutlich höheres Einwohnerpotenzial aufweist (Leipzig, Halle sowie deren „Speckgürtel“) und zusätzlich unmittelbar an der Autobahn verortet ist und ein deutlich weitreichenderes Einzugsgebiet erreicht.

Ergänzend ist der Thüringen-Park nahezu voll vermietet, eine Umstrukturierung in Richtung eines Outlet-Centers ist daher auch aus Betreibersicht unrealistisch.

Punkt 5:

Beim Thüringenpark handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort. Damit liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot in Ziffer 2.6.4 des Landesentwicklungsplans vor. Es fehlt eine Begründung, warum das Integrationsgebot als Grundsatz der Raumordnung in der Abwägung überwunden werden kann.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Dem Integrationsgebot wird durch die Planung zwar nicht entsprochen, Grundsätze der Raumordnung können jedoch im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren überwunden werden.

Im vorliegenden Fall gelingt dies aus folgenden Gründen:

- Beim Thüringenpark handelt es sich (auch gemäß EHK der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringenpark fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf).
- Die Umstrukturierung des Thüringenparks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
- Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
- Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
- Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen-dimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus.

Die Begründung zum Bebauungsplan GIS 727 enthält bereits eine entsprechende Abwägung.

Punkt 6:

Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) sollen zentrenrelevante Kernsortimente nur in den Innenstädten angeboten werden. Die Erweiterung eines nicht integrierten Einzelhandelsstandortes für zentrenrelevante Sortimente ist demnach unzulässig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen als Träger der Regionalplanung in Auftrag gegeben und dient als vertiefte Bewertungsgrundlage für Entscheidungen hinsichtlich bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungen. Es stellt dabei jedoch keine zwingende regionalplanerische Vorgabe im Sinne eines Ziels der Raumordnung dar.

Da die Erweiterung des Einkaufszentrums Thüringenparks hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche die Aufgreifschwelle des REHK überschreitet, wird ein Moderationsverfahren gemäß REHK Mittelthüringen durchgeführt. Unabhängig vom Moderationsverfahren wurden die vom REHK berührten Belange in die Abwägung eingestellt.

Punkt 7:

Zum Einzugsbereich des Thüringenparks gehört auch Gotha. Bei einer Erweiterung verringern sich die Chancen für Gotha, einen Nachfolger für den geschlossenen Textilmarkt Adler anzusiedeln.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Für die Sortimente Bekleidung und Elektroartikel wurde im Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung im Bebauungsplanentwurf GIS 727 die zulässige Verkaufsfläche gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert. Dadurch betragen die prognostizierten Umsatzverlagerungen für das Innenstadtzentrum Gotha in diesen Sortimenten nur noch max. 5 % bzw. 2 %. Bereits vor der Reduktion waren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Realisierung des Altstadtforums zeigt, dass in Gotha – ungeachtet der seit Jahren geführten Gespräche hinsichtlich einer Erweiterung des Thüringenparks – eine gewisse Investitionsbereitschaft und fortan eine gesteigerte Attraktivität des Einzelhandelsstandortes besteht. Eine signifikante Einschränkung der Entwicklungsoptionen für Gotha wird in diesen Sortimenten (insb. im Zuge der empfohlenen VKF-Reduktion) demnach nicht gesehen. Die Schließung des ADLER-Marktes ist auf betriebliche und standortspezifische Gründe zurückzuführen (u. a. zwei Etagen, keine Kopplungen, Insolvenz ADLER, Ansiedlung Altstadtforum in Gotha). Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung im Erdgeschoss ist darüber hinaus weiterhin plausibel.

Punkt 8:

Die Erweiterung des Thüringenparks ist mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt nicht vereinbar. Dieses sieht als Ziel den Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) vor. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt konzentriert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Einzelhandelskonzept wurde nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 0704/19 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept geht demnach für den Thüringenpark von den bestehenden 23.500 m² VKF und einer angestrebten Erweiterung von 4.500 m² VKF aus (vgl. dort S. 117). Demnach ist eine Einordnung in das Einzelhandelskonzept obsolet, da die angestrebte Erweiterung bereits in der informellen Planung (beschlossenes Einzelhandelskonzept) berücksichtigt wurde.

Punkt 9:

Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Thüringenpark um knapp 20 % trägt nicht zum Erhalt und zur Stärkung der Innenstadt bei, sondern bewirkt deren Schwächung. Dies gilt erst recht für das Textilsegment, das um ca. 136 % erhöht wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GIS 727 wurde eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet, die nachweist, dass mit der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche verbunden sind.

Im Übrigen ist im Bereich Textil die Angabe in der Stellungnahme nicht nachvollziehbar. Die Verkaufsfläche wird im Vergleich zur Bestandssituation um max. 4.309 m² erhöht, dies entspricht rd. 50 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Verkaufsflächenpool festgesetzt werden soll. Demnach sind bei einer vollen Ausnutzung einer sortimentspezifischen Obergrenze im Umkehrschluss deutlich geringere Verkaufsflächen in den weiteren Sortimenten gegeben, sodass sich die

Umsatzumverteilungen in diesen Sortimenten reduzieren. Somit fallen die Umsatzumverteilungen in Summe deutlich geringer aus.

Punkt 10:

Das Verträglichkeitsgutachten wurde vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben, sodass dessen Neutralität anzuzweifeln ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme beschränkt sich in diesem Punkt auf eine reine Behauptung. Das Verträglichkeitsgutachten wurde von einem fachlich anerkannten, sachverständigen Büro erarbeitet. In vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren sind Gutachten regelmäßig durch den Vorhabenträger zu beauftragen; dies ändert nichts an der Neutralität der Gutachterbüros.

Punkt 11:

Es spielt keine Rolle, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Maßstab ist vielmehr, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt erhalten und gestärkt werden sollen. Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Position des Thüringenparks in der Erfurter Einzelhandelslandschaft verstärkt. Ausgehend von dem Umstand, dass sich die zur Verfügung stehende Kaufkraft nicht plötzlich erhöht, führt dies zwangsläufig zu Umsatzeinbußen insbesondere im Bereich der Erfurter Altstadt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist richtig, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) als Ziel die Stärkung der Altstadt benennt. Dabei greift jedoch Grundsatz 8.1 des EHK, wonach vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des EHK erfolgt sind – hier die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² VKF – nicht durch das EHK berührt sind.

Die Frage, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen, ist relevant für die Beurteilung, ob der Grundsatz 8.3 des EHK und das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot (Grundsatz G 2.6.3 des LEP) berührt sind.

In der Verträglichkeitsuntersuchung werden die Auswirkungen der Planung gemäß den normativen Vorgaben ermittelt. Dabei wird nicht auf eine pauschale und häufig zitierte Umsatzumverteilungsgröße von 10 % abgestellt, sondern ein deutlich niedrigerer Wert von rd. 7 % gewählt, um eben dem Erhalt und den Entwicklungsmöglichkeiten der Erfurter Altstadt gerecht zu werden.

Die Ausführungen in der Stellungnahme verkennen die umfassenden Entwicklungen in der Erfurter Altstadt (Anger 7, Forum 1, Löbertor usw.). Durch die Planung werden laufende und perspektivische Entwicklungschancen der Erfurter Altstadt nicht konterkariert. Die Verbrauchsausgaben im Handel haben sich pro Kopf von 2019 zu 2021 in Summe um rd. 6 % erhöht. Ergänzend war in den letzten Jahren in Erfurt insgesamt ein leichter Einwohnerzuwachs festzustellen. Demnach erhöht sich der Bedarf, bzw. die steigenden Anteile des Onlinehandels können zumindest teilweise kompensiert werden. Beim Thüringenpark handelt es sich um eine bestehende, seit vielen Jahren etablierte Einkaufsdestination, welche insbesondere die Großwohnsiedlungen sowie das zum mittelzentralen Funktionsbereich zugehörige Umland versorgt und demnach die Zentralität der Stadt Erfurt erhöht. Die

Koexistenz der Altstadt war und ist offensichtlich auch neben dem Thüringenpark und dem T.E.C. möglich. Dies wird nicht nur durch den bestehenden attraktiven Einzelhandelsbesatz, sondern auch die vorgenannten neuen Entwicklungen nochmals unterstrichen. Eine nachhaltige Neu- und Umorientierung des Großteils der Kunden ist angesichts der seit Jahren bestehenden Wettbewerbssituation des Thüringen- Parks insbesondere auch unter Berücksichtigung der empfohlenen VKF-Größenordnungen je Sortiment unrealistisch.

Punkt 12:

Das Verträglichkeitsgutachten ist untauglich, weil es in Anbetracht der Offenheit der Festsetzungen zu Sortimenten und Sortimentsgrößen nicht ansatzweise alle denkbaren Szenarien untersuchen kann. Es ist ein Unterschied, ob sich beispielsweise die Verkaufsfläche für Textilien auf einige größere Fachmärkte im Niedrigpreis-Segment oder zahlreiche kleine Fachmärkte mit spezialisierten hochwertigen Produkten verteilen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Dass unterschiedliche Betriebstypen eine unterschiedliche Flächenproduktivität aufweisen, wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt, indem für die Betriebe am Standort Thüringenpark die leistungsstärkste Ausprägung unterstellt wurde. So wurde für den Thüringenpark als einzigem Standort im kompletten Untersuchungsraum eine Umsatzsteigerung pro m² VKF unterstellt. Der Verträglichkeitsuntersuchung liegt demnach über ein realitätsnahes Szenario hinaus ein Worst-Case-Ansatz zugrunde. In der Realität dürften die Umsatzumverteilungen deutlich geringer ausfallen.

Punkt 13:

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) wurden die Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung um 4.500 m² nicht untersucht. Das EHK bezieht sich auf den Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019, der eine bloße Absichtserklärung darstellt und rechtlich völlig unverbindlich ist.

Die Erweiterung des Thüringenparks kann sich nicht auf Ziffer 8.1 des EHK berufen. Das EHK stammt aus dem Jahr 2017, der Beschluss über die Verkaufsflächenerweiterung für den Thüringenpark aus dem Jahr 2019. Es handelt es sich nicht um einen Fall des Bestandsschutzes. Gemäß Ziffer 8.3 des EHK sind nur Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Sonderstandorte zulässig, aber keine Erweiterung der Verkaufsflächen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausführungen sind nicht zutreffend. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept lag im Jahr 2017 nur im Entwurf vor und wurde durch den Stadtrat erstmals am 10.04.2019 beschlossen. Die Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wurde vom Stadtrat mit Beschluss DS 0704/19 am 10.04.2019 – vor Billigung des EHK – beschlossen. Es handelt sich bei diesem Beschluss um eine vorhabenkonkrete Entscheidung im Sinne des EHK, die durch Grundsatz 8.1 des EHK ausdrücklich erfasst ist. In Vorbereitung der vorgenannten Stadtratsbeschlüsse wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet, das ergab, dass bei einer Erweiterung dieser Größenordnung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

Grundsatz 8.3 des EHK ist insofern relevant, als mit der jetzt vorliegenden Planung im Vergleich zum Untersuchungsgegenstand, der dem damaligen Beschluss zugrunde lag, Verschiebungen zwischen einzelnen Sortimenten stattgefunden haben. Die Gesamtgröße der geplanten Erweiterung (maximal 4.500 m² VKF) hat sich dabei nicht verändert. Daher war gemäß Grundsatz 8.3 des EHK zu untersuchen, ob sich durch diese Sortimentsverschiebungen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergeben.

Punkt 14:

Die Ausführungen in der Begründung zur FNP-Änderung, wonach auf der Erweiterungsfläche nur Stellplätze, Lieferbereiche sowie eine Tankstelle geplant sind, vernebeln die Auswirkungen der Planung. Die FNP-Änderung ist Voraussetzung für die Erweiterung der Verkaufsflächen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Begründung:

Die Stellungnahme bezieht sich in diesem Punkt auf die FNP-Änderung und wird in jenem Verfahren ausgewertet und abgewogen.

Punkt 15:

Die Argumente, die im Stadtrat in der Sitzung am 10.04.2019 für eine Erweiterung des Thüringenparks vorgebracht wurden, erscheinen wenig stichhaltig bzw. gehen von falschen Tatsachen aus. So wurde von einer Fraktion die Ausweitung des Kauflandes mit Nahversorgungscharakter begrüßt. Die Erweiterung erfolgt jedoch in einem ganz anderen Bereich. Da der neue Bebauungsplan nicht mehr einzelne Märkte bzw. Geschäfte festsetzt, sondern nur noch Verkaufsflächen, könnte das bisherige SB-Warenhaus auch komplett wegfallen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die von einzelnen Mitgliedern des Stadtrats vorgebrachten Diskussionsbeiträge sind nicht Bestandteil der Abwägungsentscheidung. Diese erfolgt vielmehr auf Grundlage der Ausführungen in der Begründung und in der Auswertung der Beteiligungsverfahren, die Gegenstand der Beschlussvorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss sind. In der Begründung zum Bebauungsplan wird korrekt dargestellt, welche Verkaufsflächen in welchen Sortimenten ermöglicht werden.

Die Vorhabenplanung sieht vor, das SB-Warenhaus „Kaufland“, das sich bisher innerhalb des Einkaufszentrums über zwei Ebenen erstreckt, im Erdgeschoss zu konzentrieren. Dies soll durch die vorliegende Planung ermöglicht werden. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das SB-Warenhaus langfristig am Standort verbleiben kann und es weiterhin die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Stadtteile übernehmen kann, weil sich durch die Konzentration auf eine Ebene die Wirtschaftlichkeit für den Betreiber verbessert. Richtig ist, dass der langfristige Erhalt des SB-Warenhauses durch den Bebauungsplan nicht erzwungen werden kann und die Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums auch auf andere Läden verteilt werden könnten. Die Entscheidung, ob ein Betrieb aufgegeben wird, liegt letztlich immer beim Betreiber. Durch den Bebauungsplan können lediglich möglichst günstige Rahmenbedingungen für die städtebaulich gewünschte Nutzung geschaffen werden. Dies ist mit den vorgesehenen Festsetzungen der Fall.

Punkt 16:

Kein wirkliches Argument ist auch der Vergleich mit der ursprünglich „geforderten“ Erweiterung der Verkaufsfläche um 7.500 m². Hätte der Vorhabenträger 10.000 m² verlangt, wären am Ende eventuell auch 6.000 oder 6.500 m² zusätzlich ein "guter" Kompromiss gewesen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Richtig ist, dass im Vorfeld der Planverfahren zur Änderung des FNP und Aufstellung des Bebauungsplans GIS 727 unterschiedliche Varianten zur Erweiterung des Thüringenparks diskutiert und auf ihre Verträglichkeit untersucht wurden. Die Erweiterung um maximal 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist auch Ergebnis der gutachterlichen Einschätzung, dass mit dieser Größenordnung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden können.

Punkt 17:

Ein wesentlicher Grund für die beabsichtigte Erweiterung des Thüringenpark sind die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen im Bahnhofsbereich, wo im Interesse der Stadt eine städtebauliche Entwicklung stattfinden soll. Voraussetzung ist ein Verkauf dieser Flächen durch den Vorhabenträger an die LEG. Der Vorhabenträger macht die Umsetzung des Kaufvertrags davon abhängig, dass die Stadt Erfurt Baurecht für die Erweiterung des Thüringenparks schafft. Eine solche Motivation für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist unzulässig. Aus der Diskussion im Stadtrat und insbesondere dem Beschluss vom 10.04.2019 ergibt sich, dass bereits vor bzw. mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine abschließende Festlegung getroffen worden ist, sodass eine ordnungsgemäße Ermessensausübung nicht mehr stattfinden kann. Eine solche Vorwegbindung ist unzulässig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 727 ist zur langfristigen Standortsicherung des Thüringenparks erforderlich. Beim Thüringenpark handelt es sich (auch gemäß EHK der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher erhalten werden soll. Hierfür sollen eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und Möglichkeiten zur Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen ermöglicht werden.

Die Planungen im Bahnhofsbereich sind hiervon unabhängig und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Eine vertragliche Vereinbarung oder anderweitige Vorabbindung, die den Stadtrat in seiner Abwägungsentscheidung einschränken würde, existiert nicht.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Amt für Soziales und Gesundheit Juri-Gagarin-Ring 150 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.10.2019	

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz Abteilung Gefahrenvorbeugung und Einsatzorganisation St.-Florian-Str. 4 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.11.2019 28.09.2021	

Stellungnahmen vom 28.11.2019 und vom 28.09.2021:

Punkt 1:

Der Löschwassergrundschutz ist zu gewährleisten (Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden). Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) müssen vorhanden sein bzw. eingerichtet werden. Entsprechend § 5 ThürBO sind die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Wie in der Stellungnahme bereits aufgeführt, sind die brandschutztechnischen Maßnahmen auf der Ebene der Vorhabenzulassung festzulegen. Im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	03.12.2019 08.10.21	

Stellungnahme vom 03.12.2019:

Punkt 1:

Durch die Planung ist folgendes archäologisches Relevanzgebiet betroffen:

Ur- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabbefunde

Im Falle der Bestätigung durch das Thüringische Landesamt für Archäologie (TLDA) und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, soll ein Archäologie-Passus unter „Hinweise“ in Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Wie angeregt, wurde ein Hinweis auf das archäologische Relevanzgebiet unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch nicht mit der vom Bauamt vorgeschlagenen Formulierung. Nach Rücksprache mit dem TLDA ist vor Durchführung von Baumaßnahmen keine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bauvorbereitende archäologische Untersuchungen werden vom TLDA zwar empfohlen, sind aber nicht zwingend. Bei archäologischen Funden ist § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Stellungnahme vom 08.10.2021

Punkt 1:

Vermaßung: Das Baufeld GE2 ist nur in der Länge vermaßt, die Vermassung der Baufeldbreite fehlt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Baufeld GE 2 ist vollständig vermaßt. Die Baufeldbreite ergibt sich daraus, dass die Baugrenzen einen Abstand von 5 bzw. 10 m zu den Flurstücksgrenzen einhalten; diese Maße sind in der Planzeichnung enthalten.

Punkt 2:

Die Angabe des Höhenbezugspunktes gemäß Festsetzung 2.3 im GE fehlt im Lageplan, dieser ist analog dem Höhenbezugspunkt im SO in den Lageplan zu übernehmen

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Höhenbezugspunkte, auf die sich die textliche Festsetzung 2.3 bezieht, beide eingetragen.

Punkt 3:

Folgende Konkretisierungen zu den festgesetzten Sortimenten sind in der Begründung zu ergänzen:

Festgesetzt sind nahversorgungsrelevante, *zentrenrelevante* und *nicht zentrenrelevante* Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche (VK)

Die Sortimentsbeschreibungen und -Unterteilungen sind zu detailliert (z.B. Schwierigkeiten bei der Abgrenzung zwischen Drogeriewaren einerseits und Parfümerie- und Kosmetikartikeln andererseits). In der Begründung wäre eine Übersicht oder Erklärung zu den einzelnen Sortimenten sinnvoll.

Bei Nutzungsänderungen muss klar ersichtlich sein, wie die Sortimentslisten zum Abgleich mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu führen sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Sortimentszuordnung entspricht der Sortimentsliste der Stadt Erfurt, der wiederum auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes zugrunde liegt. Dadurch ist die Festsetzung eindeutig bestimmt, auch wenn im Einzelfall in der Praxis Abgrenzungsschwierigkeiten auftreten können.

In den Durchführungsvertrag wird eine Regelung aufgenommen, wonach der Betreiber des Einkaufszentrums der Stadt Erfurt die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen transparent nachweisen muss.

Punkt 4:

Insbesondere auf den Erweiterungsflächen im Süden des Gebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Im unmittelbaren Umfeld liegen mehrere bekannte archäologische Fundstellen. Es wird um Übernahme eines Hinweises zu Bodendenkmalen gebeten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der textliche Hinweis Nr. 1 wird geändert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt Steinplatz 1 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.11.2019 27.05.2021/25.10.2021	

Stellungnahme vom 29.11.2019

Punkt 1:

Die Forderungen und Hinweise unserer letzten Stellungnahme vom 26.07.2019 sind weiterhin gültig und zu beachten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Überarbeitung des verkehrstechnischen Gutachtens und die Anpassung der Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit dem Fachamt erfolgt. In diesem Rahmen wurden die Hinweise beachtet. Insbesondere wird auf die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehene Unterbrechung der Dubliner Straße verzichtet, stattdessen soll die Straße nunmehr verlegt werden.

Stellungnahme vom 27.05.2021 und 25.10.2021

Punkt 1:

Die lärmschutzrechtliche Situation ist zu prüfen. Die im Schallschutzgutachten enthaltenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen. Verkehrsregelnde Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens sind auszuschließen.

Planungen der Verkehrsanlagen sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt; im Ergebnis wurden die notwendigen Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen betreffen die Hinweise den Bauvollzug und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Punkt 2:

Die erforderlichen Planungen sowie der Um- und Neubau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist vom Vorhabenträger zu erbringen. Zwischen Stadt und Vorhabenträger ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird abgeschlossen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	01.12.2021	

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1:

Fassadenbegrünung wird gefordert.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzte Fassadenbegrünung wird nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan GIS 727 übernommen, da dies den Bauherren in den Möglichkeiten der Fassadengestaltung erheblich einschränken würde. Eine Fassadenbegrünung wurde beim vorhandenen Baukörper des Thüringenparks nicht umgesetzt. Die Erweiterung des Einkaufszentrums soll sich in der Gestaltung am Bestand orientieren, weswegen aus gestalterischen Gründen eine Fassadenbegrünung auch nicht für den Neubauteil vorgesehen wird. Ohnehin ist bei hohen Gebäuden, wie im Fall des Einkaufszentrums, eine Begrünung mit Rankpflanzen nur schwierig umsetzbar und mit hohem Pflegeaufwand verbunden. Bei unzureichender Pflege besteht die Gefahr, dass die Fassadenbegrünung das Ortsbild eher beeinträchtigt als aufwertet. Der Bebauungsplan trifft umfassende grünordnerische Festsetzungen, mit denen eine Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt wird. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft auch anderweitig ausgeglichen werden können, ist die Festsetzung von Fassadenbegrünung nicht erforderlich.

Punkt 2:

Im südlichen Planungsraum kann das Vorkommen von Feldhamstern nicht ausgeschlossen werden. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist zu veranlassen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten von einem fachkundigen Biologen erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen und der lebensfeindlichen Umgebung der verbliebenen Freiflächen ein Vorkommen von Hamstern mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Um jegliche Eventualität auszuschließen, ist eine ökologische Baubegleitung bei Oberbodenabtrag in den südwestlichen, offenen Bereichen in Erwägung zu ziehen. Der Bauherr wird darüber informiert.

Punkt 3:

Im Umweltbericht sind Ergänzungen vorzunehmen

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die aufgeführten Ergänzungen, Korrekturen sowie redaktionellen Hinweise sind nachvollziehbar und werden im Text ergänzt bzw. korrigiert.

Untere Bodenschutzbehörde

Keine Einwände

Untere Wasserbehörde

Punkt 1:

In den kommenden Planungsstufen ist zu berücksichtigen, dass eine Verschlechterung der Einstau- und Abflusssituation auszuschließen ist

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis wird an den Bauherren weitergeleitet und findet auf der Ebene der Vorhabenrealisierung Beachtung.

Punkt 2:

Eine hinreichende Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers ist sicherzustellen. Bei einer Anpassungserfordernis bzgl. der Rückhalteeinrichtungen und/oder der Einleitrahmenbedingungen in den Borntalgraben, sind die Untere Wasserbehörde und der Entwässerungsbetrieb einzubeziehen, um ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen zu klären.

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis wird an den Bauherren weitergeleitet und findet auf der Ebene der Vorhabenrealisierung Beachtung. Es ist vorgesehen, das vorhandene Regenrückhaltebecken weitzunutzen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
von	Entwässerungsbetrieb	
mit Schreiben vom	03.05.2021	

Punkt 1:

Innerhalb der festgelegten Baugrenze, im Flurstück 251, befinden sich Abwasserleitungen des Erfurter Entwässerungsbetriebes (EBE), die auf Kosten des Bauvorhabenträgers umzuverlegen bzw. neu zu ordnen sind. Mit der Erarbeitung des Durchführungsvertrages ist im vorzulegenden Erschließungsplan die abwassertechnische Erschließung für das gesamte B-Plangebiet darzustellen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die im Bereich des Flurstücks 251 verlaufende Abwasserleitung wird in die neu herzustellenden Verkehrsflächen verlegt. In den Durchführungsvertrag wird ein Lageplan zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen aufgenommen, in dem unter anderem die vorgesehene abwassertechnische Erschließung dargestellt wird.

Punkt 2:

Sollten zur Sicherung der öffentlichen Abwasserentsorgung Grunddienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese durch Eintragung einer beschränkt-persönlichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Entwässerungsbetriebes rechtlich zu sichern.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Alle übergeordneten Leitungen, die im Bereich der umzubauenden Straßenabschnitte liegen, sollen in das künftige öffentliche Straßenland verlegt werden. Grunddienstbarkeiten werden daher nicht erforderlich.