

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS727
"Einkaufszentrum Thüringenpark";
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

0825/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	08.05.2023	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Gispersleben	15.05.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 18.05.2022 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) als Satzung beschlossen.

04.05.2023, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2022	2023	2024	2025
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Umweltbericht
- Anlage 4.2 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.3 - Einzelhandelsgutachten
- Anlage 4.4 - Schallgutachten
- Anlage 4.5 - Verkehrsgutachten
- Anlage 4.6 - Artenschutz- und faunistisches Gutachten
- Anlage 5.1 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 5.2 – Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

Beschlusslage:

Flächennutzungsplan

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; neu bekannt gemacht im Amtsblatt 14.07.2017 und zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 vom 20.04.2022

Bebauungsplan

- Bebauungsplan GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“ Beschluss-Nr. DS 236/93 vom 18.11.1993 in Kraft getreten mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/95 vom 04.02.1995
- Beauftragung der Stadtverwaltung mit der Änderung des Bebauungsplanes GIK017 Stadtratsbeschluss-Nr. DS 0704/19 vom 10.04.2019 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2019 vom 21.06.2019
- Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan GIS727 vom 25.09.2019 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr.19/2019 vom 18.10.2019
- Billigung des Entwurfes und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.2021 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16/2021 vom 03.09.2021

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- Neufassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, Stadtratsbeschluss DS 1772/17 vom 10.04.2019 , bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 09 vom 17.05.2019

Sachverhalt

Anfang der 1990er Jahre wurden die ehemals landwirtschaftlichen Flächen am nordwestlichen Stadtrand von Erfurt zwischen der Nordhäuser Straße und der Hannoverschen Straße mit dem Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" überplant. Dieser Bebauungsplan schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von gewerblichen Nutzungen und die Etablierung des Einkaufszentrums "Thüringen Park Erfurt".

Da ein Großteil der gewerblichen Baugebiete über viele Jahre hinweg keiner Nutzung zugeführt werden konnten, leitete der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt im Jahr 2018 die Umnutzung der nördlich gelegenen Gewerbegebiete zu Wohnzwecken mit dem Bebauungsplan GIS699 ein.

Die antragsgegenständlichen Flurstücke des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens GIS727 sind im Bebauungsplan GIK017 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (Flurstück 234), Gewerbegebiet (Flurstücke 240, 241, 242) sowie als öffentliche und private Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Flurstück 234 wird entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans GIK017 durch das Einkaufszentrum "Thüringen-Park Erfurt" genutzt. Die Grün- und Verkehrsflächen sind ebenfalls entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans hergestellt worden. Auf dem Flurstück 241 (GE 12) befindet sich eine Tankstelle. Die südlich gelegenen Flurstücke 240 (GE 13) und 242 (GE 10) liegen brach, eine gewerbliche Entwicklung bzw. Bebauung ist seit 1995 unter den Maßgaben des Bebauungsplans GIK017 ebenso wie bei einem Großteil der nördlichen gelegenen Gewerbegebiete bisher nicht gelungen.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum des Investors (außer öffentlichen Flächen). Dieser beabsichtigt bereits seit einigen Jahren die Erweiterung des

Einkaufszentrums. Die aktuelle Planung sieht vor, das SB-Warenhaus, das sich bisher über zwei Ebenen erstreckt, im Erdgeschoss zu konzentrieren. Hierfür soll das Gebäude nach Süden erweitert werden. Die frei werdenden und neu entstehenden Flächen im 1. Obergeschoss sollen für eine Erweiterung des Einkaufszentrums genutzt werden. Durch die Konzentration der Verkaufsflächen des Warenhauses auf einer Ebene soll sich nach Aussage des Investors zum einen für den Betreiber die Wirtschaftlichkeit und zum anderen für die Kunden die Übersichtlichkeit und Barrierefreiheit und somit die Nutzerfreundlichkeit verbessern.

Insgesamt würde sich in Folge der Planungen die Verkaufsfläche des Thüringen-Parks von derzeit 23.500 m² um 4.500 m² auf insgesamt 28.000 m² erhöhen.

Mit Beschluss vom 10.04.2019 hat der Stadtrat die Stadtverwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes GIK017 vorzulegen, der die Erweiterung des Thüringen-Parks Erfurt im Umfang von insgesamt 4.500 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente zum Gegenstand hat, wobei maximale, sortimentspezifische Verkaufsflächen festzusetzen sind. Diesem Beschluss wurde mit den Beschlussvorlagen zur Fortführung des Verfahrens im Entwurfsstadium und nunmehr zum Satzungsbeschluss entsprochen.

Abweichend von den Bestandsdaten, die Grundlage der Verträglichkeitsanalyse der Erweiterung waren, hat der Vorhabenträger vor, über die Erweiterungsflächen hinaus, Sortimentsverschiebungen und Flexibilisierungen im Bestand vorzunehmen. So ergibt sich z.B. im Bereich Bekleidung nicht nur der bisher untersuchte Zuwachs von 3.850 m² VKF sondern von weiteren 1159 m² VKF. (siehe Verträglichkeitsanalyse S.11 Tabelle 1)

Insoweit wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterführende Verträglichkeitsuntersuchungen erforderlich und durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Planung wurde seitens des Eigentümers erwogen, den Abschnitt der Dubliner Straße zwischen dem Anschluss an die Hannoversche Straße und der Lissaboner Straße als öffentliche Straße aufzugeben. Ebenso muss der südlich des Thüringen-Parks vorhandene Radweg von der Nordhäuser Straße zur Dubliner Straße verlegt werden. Im Bebauungsplanverfahren sind diesbezüglich Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen erstellt worden.

Aufgrund einer jüngeren Rechtsprechung zur Lärmkontingentierung ist in Deutschland eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit einem Rechtsmangel versehen, der ggf. zur Feststellung der Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes im Rechtsstreit führen könnte. Davon ist auch der Bebauungsplan GIK017 aus den 90er Jahren betroffen. Der Bebauungsplan GIK017 stellt bisher sicher, dass über den Thüringenpark hinaus keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen stattfinden können. Insoweit besteht ein Planungserfordernis für den gesamten Bebauungsplan GIK017 abzüglich der Teilflächen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlagenordhäuser Straße /Europaplatz" überplant werden.

Da der Bebauungsplan für die Erweiterung des Thüringenpark Erfurt im Vollverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen ist und die Mängelheilung der sonstigen Flächen des GIK017 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte, werden beide Teilflächen geteilt und parallel in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren überplant. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 wurde inzwischen der Satzungsbeschluss gefasst.

Insgesamt wurden die städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan gesichert und eine Umweltprüfung durchgeführt bzw. die erforderlichen Gutachten erstellt. Der Bebauungsplan

wurde im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Antrag des Vorhabenträgers fortgeführt, da sich aufgrund der jüngeren Rechtsprechung zu Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Thema Einzelhandel herausgestellt hat, dass sich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nur so rechtssicher umsetzen lassen.

Planungsstand

Das als Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtliche Konzept des Investors stellt die Planung für die Erweiterung des Einkaufszentrums dar. Im Verfahren wurden die Planungen hinsichtlich der Verlagerung der Tankstelle und der möglichen Bebauung der Flächen an der Lissaboner Straße konkretisiert. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung haben sich die Änderungen am Erschließungskonzept ergeben. Die erstellten Gutachten, sowie die städtebauliche Zielstellung, wurden im Bebauungsplan integriert.

Mit dem vorliegenden Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen.

Finanzierung

Der Investor verpflichtete sich in einer Kostenübernahmeerklärung bzw. im abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der notwendigen Gutachten. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Abschlusses des Durchführungsvertrags vereinbart, dass sich der Investor dazu verpflichten wird, die notwendigen Anpassungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen zu übernehmen.

Da der Thüringenpark Erfurt lärmtechnisch in eine abgestimmte Lärmkontingentierung des aktuellen Bebauungsplanes GIK017 eingebunden ist, wurden die Kosten der Lärmkontingentierung für den gesamten Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“ vom Vorhabenträger übernommen.

Moderationsverfahren

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wird ein darin für derartige Vorhaben vorgesehenes Moderationsverfahren durchgeführt. Dieses Moderationsverfahren wurde mittlerweile beendet. Es haben unterschiedliche Gebietskörperschaften Hinweise und Bedenken zum Vorhaben geäußert.

Eine Moderation hierzu hat nicht stattgefunden bzw. wurde ergebnislos beendet, da das Vorhaben im Rahmen des REHK nicht moderierbar ist, weil es diesem nicht entspricht, da es sich in einer nicht integrierten Lage befindet.

Zusätzliche Umsatzverteilung zu Lasten der Altstadt aufgrund weiterer Umverteilung von Sortimenten

Nach einer mehrjährigen Diskussion um die Erweiterungsabsichten des Thüringenparks und die damit einhergehenden Risiken für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in der Erfurter Altstadt hat der Stadtrat am 25.09.2019 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" aufzustellen, mit dem eine Erweiterung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen im Thüringenpark um 4.500 m² zugelassen werden soll. (DS 1124/19).

Diesem Beschluss lag die: "Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan GIK 017 in Erfurt", Stadt+Handel, mit Stand vom 25.01.2019 zugrunde. In Umsetzung der Beschlusslage wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Über den

Sachstand der voraussichtlichen Umsatzumverteilung im Bekleidungsassortiment muss hier gesondert informiert werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens haben sich Veränderungen in der bestehenden Sortimentsstruktur im Thüringenpark ergeben.

Dazu wurde eine Wirkungsanalyse unter dem Titel: "Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/Erweiterung des Thüringen-Parks in Erfurt", Stadt+Handel, Stand: 24.03.2021, vorgelegt (siehe Anlage).

Nach der geltenden Beschlusslage (DS 1124/19) hatte der Stadtrat eine **Umsatzumverteilung im Bekleidungsassortiment von 7,3 Mio.** (gemäß dieser Drucksache beigefügten Verträglichkeitsanalyse) befürwortet.

Im Zuge der im Bebauungsplan vorgesehenen weiteren Sortimentsveränderungen des Thüringen-Parks werden sich **allein im Bekleidungsassortiment die Umsatzabflüsse aus der Altstadt in den Thüringen-Park jedoch auf inzwischen 10,2 Mio. Euro** (siehe Verträglichkeitsanalyse S.67 Tabelle 18) aufsummieren. Das bedeutet, dass diese Summe, die bislang in der Altstadt im Sortiment Bekleidung erwirtschaftet wurde, künftig dem Thüringen-Park zu Gute käme.

Dem stehen die aktuellen, durch die Corona-Krise stark beschleunigten Effekte des Einzelhandels insgesamt gegenüber. Aus einem veröffentlichten **Whitepaper des BBE-Verbunds** geht hervor, dass bundesweit von den elf größten Branchen im stationären Handel nur noch in drei Fällen, im Fahrradhandel (bis + 9 %), für Garten- und Baumärkte (bis +5 %) sowie im Lebensmittel- und Drogeriehandel (bis + 5%), von einer positiven Entwicklung für 2020 und 2021 ausgegangen werden kann.

Starke Einbrüche sind laut dieser Prognose hingegen bis Ende 2021 im stationären Schuh- (bis -17 %) und **modeorientierten Textilhandel (bis -22 %)** zu erwarten. Die ermittelten Entwicklungsverläufe basieren auf einer breit angelegten Befragung großer wie kleiner Handelsunternehmen sowie aller Fachbereiche des BBE-Verbunds.

Unter der Überschrift "Perspektive Innenstadt" wird dort Folgendes ausgesagt: "*Das Herzstück des Einzelhandels ist und bleibt die Innenstadt und dort besonders Highstreet-Lagen, die von großflächigen Leitbetrieben wie Warenhäusern oder Textilfilialisten dominiert werden. Seit Jahren steht der Einzelhandel dort unter Druck und insbesondere kleine Fachbetriebe und selbstständige Kaufleute schließen vermehrt ihre Läden, obwohl sie vielerorts den besonderen Reiz dieser Lagen ausmachen. Gastronomen und Dienstleister füllen die Leerstände wieder auf. Insofern sind die Folgen des Lockdowns für die leergefegten Innenstädte dramatisch. Gerade die Innenstädte der großen Metropolen und Mittelstädte mit ihrem weiträumig ausstrahlenden Angebot an übergeordneten Waren sind negativ betroffen. Die Highstreets in kleineren Städten dürften hingegen dann etwas weniger stark leiden, wenn ihr Angebot stärker auf die Erfüllung von direkten Bedarfen ausgerichtet ist (Lebensmittelhandel, bedarfsorientierte Textilangebote, Fachgeschäfte mit Stammkundschaft). Für das angelaufene Jahr erwarten wir in den Innenstädten der Metropolen einen signifikanten Umsatzeinbruch zwischen -20 % und -30 %, der auch in den Mittelstädten ähnlich katastrophal ausfallen wird (-15 % bis -25 %) und in den Kleinstädten zwischen -10 % und -20 % liegen dürfte. Was das strukturell bedeutet, ist sehr unterschiedlich und muss individuell in den jeweiligen Innenstädten bewertet werden. Dramatisch sind die Zahlen überall. Dort, wo die Lagen schon vor der Krise Probleme hatten, sind Ladenschließungen aber kaum noch zu verhindern – und auch ein »Auffüllen« der Leerstände mit Gastronomie erscheint aktuell kaum vorstellbar. Ein proaktives Handeln von Kommunen und Immobilieneigentümern scheint daher dringend geboten, um den Einzelhandel und die Aufenthaltsqualität der Innenstädte zu erhalten.*" (BBE / IPH Whitepaper, Mai 2020, BBE Handelsberatung GmbH, IPH Handelsimmobilien GmbH)

Die Verwaltung hat dessen ungeachtet auftragsgemäß das B-Plan-Verfahren weiter durchgeführt. Die im Planverfahren zu treffenden Grundsatzentscheidungen liegen beim Stadtrat.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass sich zwischenzeitlich (zwischen der Erhebung für die Verträglichkeitsanalyse und dem jetzigen Zeitpunkt) erhebliche Verschiebungen von Verkaufsflächen einzelner Sortimente in den einzelnen Lagen der Stadt Erfurt, wie in der Altstadt, ergeben haben.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung:

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.