

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44
Bereich Gispersleben
„Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“



Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Inhalt

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

B

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

Die Beteiligung zum ersten Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 21.12.2020 erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2021 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 13.08.2022. Die Beteiligung erfolgte unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Im weiteren Verfahren erfolgte eine Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB und die Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Eine Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorgenannte Beteiligung gegeben war. Die Beteiligung zum zweiten Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 10.10.2022 erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2023 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 30.06.2023.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	11.08.2021 26.06.2023 ¹	16.08.2021 26.06.2023			z. T. z. T.	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	16.08.2021 22.06.2023	19.08.2021 27.06.2023			z. T. z.T.	
B3	Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Ost, Außenstelle Erfurt Gustav-Weiskopf-Straße 4 99092 Erfurt	11.08.2021 18.06.2023	12.08.2021 19.06.2023		X X		
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	13.07.2021 23.06.2023	13.07.2021 23.06.2023		X X		
B5	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	12.07.2021 02.06.2023	20.07.2021 05.06.2023		X X		
B6	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	09.08.2021	13.08.2021		X		
B7	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	16.07.2021 01.06.2023	22.07.2021 02.06.2023		X X		
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technischer Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.07.2021 15.06.2023	21.07.2021 30.06.2023				X X
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.07.2021 20.06.2023	21.07.2021 30.06.2023				X X
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.07.2021 27.06.2023	21.07.2021 30.06.2023				X X

¹ Stellungnahme wurde aufgrund eines Schreibfehlers zunächst mit fehlerhaftem Datum „26.06.2022“ versandt. Das Datum der Stellungnahme wurde mit E-Mail vom 18.07.2023 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt auf "26.06.2023" richtig gestellt.

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Abwägung

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B11	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.07.2021 09.06.2023	21.07.2021 30.06.2023				X X
B12	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.07.2021 12.06.2023	26.07.2021 22.06.2023				X X
B13	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.08.2021 16.06.2023	09.08.2021 22.06.2023		X X		
B14	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	23.07.2021 30.05.2023	30.07.2021 01.06.2023		X X		
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 2 – Hochbau und Liegenschaften Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	05.08.2021	11.08.2021		X		
B16	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4 – Straßenneubau und Regionalbereiche Straße Referat 42, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	23.07.2021 12.06.2023	28.07.2021 19.06.2023		X X		
B17	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	02.07.2021 05.06.2023	22.07.2021 08.06.2023				X X
B18	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	13.07.2021 20.06.2023	16.07.2021 26.06.2023		X		X
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	13.07.2021 31.05.2023	16.07.2021 05.06.2023		X X		
B20	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	09.08.2021	12.08.2021		X		
B21	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	02.08.2021	05.08.2021		X		
B22	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	21.07.2021 07.06.2023	27.07.2021 12.06.2023		X X		
B23	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	15.07.2021 30.05.2023	16.07.2021 30.05.2023		X X		
B24	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	02.08.2021 21.06.2023	09.08.2021 03.07.2023				X X
B25	Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha	04.08.2021 09.06.2023	10.08.2021 20.06.2023				X
B26	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	04.08.2021	04.08.2021		X		

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“– Abwägung

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B27	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	11.08.2021 31.05.2023	17.08.2021 06.06.2023		X X		
B28	Stadtverwaltung Sömmerda Postfach 1150 99601 Sömmerda	20.07.2021 13.06.2023	23.07.2021 19.06.2023		X X		
B29	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	23.06.2023	23.06.2023		X		
B30	Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue Marktplatz 13 99189 Gebesee	02.06.2023	02.06.2023		X		
B31	Gemeinde Witterda Lange Straße 99 99189 Witterda	26.05.2023	26.05.2023		X		
B32	Gemeinde Elxleben Gerhart-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben	25.05.2023	25.05.2023		X		

„X“ → trifft zu
 „z. T.“ → trifft teilweise zu

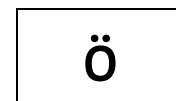


1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG

Die Beteiligung zum ersten Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 21.12.2020 erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2021 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 13.08.2022. Die Beteiligung erfolgte unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB und die Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Eine Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorgenannte Beteiligung gegeben war. Die Beteiligung zum zweiten Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 10.10.2022 erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2023 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 30.06.2023.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	16.08.2021 28.06.2023	17.08.2021 28.06.2023		X X		
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	10.08.2021 20.06.2023	10.08.2021 20.06.2023		X X		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	09.08.2021	09.08.2021		X		
N4	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	12.07.2021	12.07.2021		X		

„X“ → trifft zu
 „z. T.“ → trifft teilweise zu



1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ in der Planfassung vom 21.12.2020 in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12/2021 vom 02.07.2021.

Nach Durchführung dieses Verfahrensschritts erfolgte eine Umstellung des Verfahrens. Die FNP-Änderung wird nunmehr im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt, wobei auf eine separate frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 44. FNP-Änderung verzichtet wird, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die vorgenannte Öffentlichkeitsbeteiligung bereits hinreichend bekannt sind.

Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ in der Planfassung vom 10.10.2022 in der Zeit vom 30.05.2023 bis zum 30.06.2023 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 3. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9/2023 vom 17.05.2023.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
ö1		12.08.2021	12.08.2021			z. T.	



1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum ersten Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 21.12.2020 erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2021 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 13.08.2022. Die Beteiligung erfolgte unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB und die Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Eine Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorgenannte Beteiligung gegeben war. Die Beteiligung zum zweiten Entwurf der 44. FNP-Änderung in der Planfassung vom 10.10.2022 erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2023 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 30.06.2023.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	12.08.2021 05.07.2023	17.08.2021 06.07.2023		X X		
	Untere Immissionsschutzbehörde						
	Untere Wasserbehörde						
	Untere Bodenschutzbehörde						
	Untere Naturschutzbehörde						
i2	60 Bauamt	22.07.2021 12.06.2023	23.07.2021 14.06.2023		X X		
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	12.08.2021 31.05.2023	17.08.2021 05.06.2023		X X		
i4	50 Amt für Soziales	29.07.2021 16.06.2023	02.08.2021 21.06.2023		X X		
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	05.08.2021 05.06.2023	11.08.2021 12.06.2023		X X		

„X“ → trifft zu
 „z. T.“ → trifft teilweise zu

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	11.08.2021, 13.10.2021, 26.06.2023 ²	

Stellungnahme vom 11.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1:

Zum Bebauungsplan GIS 727 wurde mit Datum vom 29.11.2019 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben, in der die beabsichtigte Erweiterung des Thüringenparks kritisch bewertet wurde. Diese Einschätzung gilt entsprechend für die FNP-Änderung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

In der Stellungnahme vom 29.11.2019 zum Bebauungsplan wurde zunächst bestätigt, dass die Planung dem Grundsatz 2.2.6 (Konzentration und Weiterentwicklung von Funktionen der Daseinsvorsorge in Oberzentren), dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) entspreche.

Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 darauf verwiesen, dass das Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 des LEP tangiert sei. Der Thüringenpark stelle gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Erfurt keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Die Entscheidung, wonach die beabsichtigte Erweiterung um 4.500 m² Verkaufsfläche vor Billigung des EHK vom Stadtrat beschlossen wurde und deswegen das EHK durch die Erweiterung nicht berührt werde, werde zur Kenntnis genommen. Dennoch könnten Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt nicht ausgeschlossen werden.

Weiter wurde vorgebracht, dass die Planung dem Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 des LEP entgegenstehe. Es sei nachzuweisen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich erfolgen.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahrens GIS 727 ausgewertet. Im Ergebnis wurde eine aktualisierte Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Diese weist nach, dass – unter der Voraussetzung der Beschränkung der Verkaufsflächen auf eine bestimmte, verträgliche Größenordnung – schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden können. Die Planung ist daher konform zum Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP.

² Stellungnahme wurde aufgrund eines Schreibfehlers zunächst mit fehlerhaftem Datum „26.06.2022“ versandt. Das Datum der Stellungnahme wurde mit E-Mail vom 18.07.2023 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt auf "26.06.2023" richtig gestellt.

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. Beim Integrationsgebot handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung in der Bauleitplanung unterliegt. Aus folgenden Gründen soll an der Planung festgehalten werden und das Sondergebiet erweitert werden:

- Es handelt sich beim Thüringen-Park (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.

Die vorstehenden Erwägungen werden in die Begründung zur FNP-Änderung übernommen.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 2:

Die Planungsabsicht (Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² überwiegend zentrenrelevanter Sortimente) berührt im besonderen Maße die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB (Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur verbrauchernahen Versorgung) und das Gebot zur Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Zur Berücksichtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wurde im Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Die im Ergebnis vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Dadurch werden negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich und damit auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung vermieden. In der Begründung zur FNP-Änderung werden die genannten Belange ergänzt.

Stand: 22.09.2023

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Das Einzelhandelskonzept wurde nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 0704/19 im Jahr 2019 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept geht demnach von den bestehenden 23.500 m² VKF und einer angestrebten Erweiterung von 4.500 m² VKF für den Thüringen-Park aus. Demnach ist eine Einordnung in das Einzelhandelskonzept obsolet, da die angestrebte Erweiterung bereits in der informellen Planung (beschlossenes Einzelhandelskonzept) berücksichtigt wurde. Die Begründung zur FNP-Änderung enthält bereits entsprechende Ausführungen.

Punkt 3:

Hinsichtlich der vorrangigen Autokundenorientierung des Einkaufszentrums ist eine Auseinandersetzung zur in § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB enthaltenen Zielstellung erforderlich, wonach die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet werden soll.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

In die Begründung werden Ausführungen zu dem genannten Belang aufgenommen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich um eine seit vielen Jahren bestehende Einkaufsdestination an einem leistungsfähigen Verkehrsnetz (fußläufig, Fahrrad, ÖPNV und MIV) handelt. Der Thüringen-Park verfügt in zwei Himmelsrichtungen über einen unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung. Im Umfeld (1.000 m) besteht ein beträchtliches Einwohnerpotenzial von rd. 13.100 (inkl. Europakaree). Der Standort bietet insbesondere für die Großwohnsiedlung die primäre (fußläufige) Angebotsdestination. 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 (z. B. T.E.C. Erfurt, Sonderstandort Ichtershäuser Straße in Arnstadt, Ilmkreis-Center). 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 Thüringen-Parks 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 4:

In der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf des Bebauungsplans GIS 727 wurde die Abwägungsbeachtlichkeit der o. g. planungsrechtlichen Anforderungen thematisiert. Zudem wurde auf Überarbeitungsbedarf der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel hingewiesen. Die überarbeitete Verträglichkeitsanalyse vom Juni 2020 liegt den Entwurfsunterlagen nicht bei, sodass keine Neubewertung möglich ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zum Teil gefolgt.

Erläuterung:

In der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 29.11.2019 wurde darauf verwiesen, dass im Rahmen der Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse die beabsichtigten Festsetzungen zur Gesamtverkaufsfläche, zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sowie zum beabsichtigten Spielraum, der aus Flexibilitätsgründen zugelassen werden soll, zu Grunde zu legen sei. Der Plangegegenstand sei nicht nur an der Bestandsnutzung festzumachen, sondern auch aus dem Abgleich zu den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017. Die Stellungnahme vom 29.11.2019 wurde bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren kommentiert. In die Abwägung wurde 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, 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.

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 vorgebracht, dass sich der Plangeber mit den ursprünglichen Zielen des 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auseinandersetzen müsse, wonach am Sonderstandort Thüringenpark kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen soll. Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt, weil mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 10.04.2019 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 das zuvor gültige Konzept ersetzt hat. 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. Durch im Bebauungsplan festzusetzenden Verkaufsflächenobergrenzen werden negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich vermieden.

Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 angemahnt, dass im Rahmen der Neuarbeitung der gutachterlichen Auswirkungsanalyse zu prüfen sei, 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 Nebenzentrum "Magdeburger Allee" sei zu prüfen, ob andere Kriterien, wie zum Beispiel eine bereits vorliegende Vorschädigung der zentralen Versorgungsbereiche, eine Relevanz für die städtebauliche Verträglichkeit haben. Auch seien die Ausführungen zum Aspekt der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu vertiefen. Die Verträglichkeitsanalyse wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Sinne der Stellungnahme überarbeitet. Die überarbeitete Untersuchung 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, 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 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. Das Nebenzentrum „Magdeburger Allee“ ist hinsichtlich des Angebots kaum mit dem Angebot des Thüringen-Parks vergleichbar (eher im Bereich Nahrungs- und Genuss-

mittel 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.

Weiter wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 die in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse erfolgte Bezugnahme auf „Verträglichkeitsschwellen“ in Frage gestellt. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange seien mit dem Ziel verbunden, die zentralen Versorgungsbereiche langfristig zu stärken. Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt. 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. Nach gutachterlicher Einschätzung können wesentliche negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 empfohlen, Aussagen im Abwägungsmaterial, wonach der Thüringenpark ein mit zentralen Versorgungsbereichen vergleichbarer Sonderstandort sei, zu streichen. Die in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse hervorgehobene Bedeutung des Thüringenparks für die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinden des Umlandes sei nicht nachzuvollziehen. Die entsprechenden Ausführungen wurden in der überarbeiteten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse überarbeitet.

Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 angeregt, die hohen Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente Bekleidung, Elektronik, Schuhe, Spielwaren und Sportartikel sowie Haushaltswaren / Kunstgewerbe zu überprüfen. Dieser Aspekt betrifft ausschließlich den Bebauungsplan, da der Flächennutzungsplan keine Verkaufsflächenobergrenzen vorgibt. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen, mit denen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden, wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiter wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 vorgebracht, dass die bestehende Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Handel mit der Erweiterung des Thüringenparks, der hinsichtlich des großen Einzugsbereichs und wegen der verkehrsgünstigen Lage ohnehin Wettbewerbsvorteile genieße, verschärft werde. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte erhebliche Steigerung des Online-Handels, die der innerstädtische Handel zu verkraften hat. Eine städtebaulich sinnfällige mit den Belangen in § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 11 BauGB konformgehende Begründung, den peripheren autokundenorientierten Einzelhandelsstandort zu stärken, sei zu ergänzen. Beim Thüringenpark handelt es sich um einen etablierten Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft, der auch nach der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erhalten werden soll. Ziel der Planung ist es, eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und eine Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen zu 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 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 berücksichtigt (vgl. auch Punkt 5).

Gemäß Stellungnahme vom 29.11.2019 sollte außerdem das der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zu Grunde liegende Datenmaterial überprüft werden, da z. B. die Angaben zum Umsatz im Bekleidungsassortiment von den Angaben in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes differierten. Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt liegen nicht die Echtdaten des Thüringen-Parks zugrunde. 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). Für den Thüringenpark einerseits und die übrigen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen andererseits wurden Flächenproduktivitäten unterstellt, die die Anforderungen an eine Worst-Case-Betrachtung erfüllen.

Schließlich wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2019 darauf hingewiesen, dass dem Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019 zur Erweiterung des Thüringenparks die Analyse von Stadt+Handel vom 25.01.2019 mit den entsprechenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu Grunde lag und dass das Erweiterungsvorhaben nur bezüglich dieser „vorhabenkonkreten“ Entscheidung von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) unberührt bleibe. Die Zulassung einer weiteren Flexibilität sei nach den übrigen Steuerungsgrundsätzen konzeptwidrig. Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt ausschließlich den Bebauungsplan, da der Flächennutzungsplan keine zulässigen Sortimente vorgibt.

Die überarbeitete Verträglichkeitsanalyse wurde dem Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 03.09.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren GIS 727 übersandt. Das Landesverwaltungsamt hat hierzu am 13.10.2021 eine weitere Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren abgegeben. Soweit die Punkte den Flächennutzungsplan betreffen, werden sie nachfolgend unter „Stellungnahme vom 13.10.2021“ wiedergegeben und abgewogen.

Punkt 5:

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Einzelhandel der Erfurter Innenstadt während der Corona-Pandemie eine erhebliche Schwächung erfahren hat, sollte die Erweiterungsplanung erneut überdacht werden, um zu vermeiden, dass die Einzelhandelssituation Erfurts in eine Schieflage gerät. Kritisch sind vor allem die Sortimente Bekleidung und Elektronik.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

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 gutachterliche Neuerhebung infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist nicht erforderlich, da daraus resultierende marktseitige Bewegungen und Veränderungen für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche wie auch für den Thüringenpark gleichermaßen relevant sind. In der Zusammenschau ergibt sich im Vergleich zur vorliegenden Auswirkungsanalyse kein anderes Ergebnis. Die gutachterliche Bewertung hat demnach auch unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Daten weiterhin Bestand.

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

Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Folge der Corona-Pandemie betreffen dabei vor allem auch eine Verlagerung zum Online-Handel. Den verstärkten Wettbewerbsdruck durch Online-Handel berücksichtigt die Auswirkungsanalyse bereits, indem sie für besonders betroffene Sortimente niedrigere Umverteilungsschwellen als die übliche „Faustformel“ einer 10 %-Schwelle ansetzt (hier: 7 %). Nach gutachterlicher Einschätzung können negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (teilweise unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion) ausgeschlossen werden. Der Online-Handel ist für den Thüringenpark und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant, wurde jedoch in der Verträglichkeitsuntersuchung bei der Umsatzprognose für den Thüringenpark nichtleistungsmindernd 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 Thüringenpark 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 6:

Bedenken gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die FNP-Änderung. Die Ausführungen in der Begründung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt seien, weil auf der Erweiterungsflächen nur Stellplatz- und Nebenanlagen entstehen, sind nur bedingt nachvollziehbar, weil der FNP Hochbauten nicht ausschließt. Die beabsichtigte Erweiterung des Sondergebietes „Handel“ um 1,5 ha stellt keine unerhebliche Erweiterung dar. Das dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegende Abwägungsergebnis u.a. zum Erhaltungs- und Entwicklungsgebot der zentralen Versorgungsbereiche kann dadurch in Bewegung geraten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist ergänzend zu rechtfertigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Das Landesverwaltungsamt hatte mit Stellungnahmen vom 22.07.2019 und 29.11.2019 selbst darauf hingewiesen, dass ein vereinfachtes Verfahren möglicherweise in Betracht kommt. Diese Einschätzung wird mit der Stellungnahme vom 11.08.2021 nun in Frage gestellt. Das Verfahren zur FNP-Änderung wird daher vorsorglich auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB umgestellt. Es werden ein Umweltbericht erstellt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. Die vorherige Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist hingegen nicht erforderlich. Dies würde eine bloße Förmerei darstellen, da die Gelegenheit zur Stellungnahme in den bereits durchgeführten förmlichen Beteiligungsschritten (die zu wiederholen sind) bereits gegeben war.

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 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 Flächen-

Mit Schreiben vom 22.07.2019 und vom 29.11.2019 hatte das Thüringer Landesverwaltungsamt zu der Möglichkeit, den Bebauungsplan aus den bestehenden FNP-Darstellungen zu entwickeln, Stellung genommen und an der Einschätzung festgehalten, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden müsse. Zur Begründung führte es aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig seien und diese Sondergebiete regelmäßig so abgegrenzt seien, dass sie neben den Hochbauten auch die Stellplatz- und Nebenanlagen umfassen. Die Darstellungen entsprechender Sondergebiete hätten im Hinblick auf die auch auf Flächennutzungsplanebene zu berücksichtigen Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB einen starken gesamtgemeindlichen Bezug. Die Vergrößerung des Sondergebiets im Bebauungsplan gegenüber der FNP-Darstellung um 1,3 ha berühre sowohl in quantitativer Hinsicht als auch in qualitativer Hinsicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Die Vorschrift in § 12 Abs.1 BauNVO, wonach Stellplätze in einem Gewerbegebiet zulässig sind, betreffe das Zulassungsrecht, sei für das Entwicklungsgebot aber nicht relevant. Es sei auch nicht zulässig, den Bebauungsplan in Teilgebiete zu zerlegen und diese isoliert auf Übereinstimmung mit den FNP-Darstellungen zu prüfen, vielmehr müsse der Bebauungsplan im Gesamtzusammenhang der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entsprechen.

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird nicht dadurch angetastet, dass im Bebauungsplan eine nicht überbaubare Fläche des Sondergebiets im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche festgesetzt werden soll. Einzelhandelsnutzungen entfalten nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ihre städtebaulichen Wirkungen vor allem durch die Größe der Verkaufsfläche. Ihre Attraktivität und damit die Eignung, die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO näher umschriebenen Auswirkungen zu verursachen werden von der Verkaufsfläche beeinflusst. Festsetzungen zur Verkaufsfläche werden ausschließlich im Bebauungsplan getroffen, der Flächennutzungsplan sieht keine Begrenzung der Größenordnung der Verkaufsfläche vor. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet ermöglicht grundsätzlich auch ein Einkaufszentrum mit der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung, zum Beispiel indem das Gebäude aufgestockt statt nach Süden erweitert würde oder indem statt der ebenerdigen Stellplätze ein Parkdeck errichtet würde. Letzteres ist jedoch nicht erwünscht, da die Bestandsbäume auf dem Parkplatz erhalten werden sollen. Es wäre zudem ohne weiteres möglich, im Bebauungsplan statt eines Sondergebiets für die geplanten Pkw- und Lkw-Stellplätze des Thüringenparks ein Gewerbegebiet festzusetzen, das aus der Darstellung der gewerblichen Baufläche ohne Weiteres entwickelt wäre. Es erschließt sich nicht, warum eine Sondergebietsfestsetzung für eine entsprechende Stellplatznutzung nicht aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entwickelbar sein sollte. Dies gilt erst recht bei dem Konkretisierungsgrad eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Auch wenn dies zur Wahrung der Anforderungen des Entwicklungsgebotes also nicht erforderlich ist, soll der Flächennutzungsplan dennoch zur Klarstellung angepasst werden. Der Bebauungsplan kann jedoch bereits vor Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden. (Anmerkung: siehe auch Abwägung der Stellungnahme des TLVWA zum 2. Entwurf mit Schreiben vom 26.06.2023, Pkt. 6)

Punkt 7:

Es wird eine thematische Änderung des Flächennutzungsplans angeregt, zur formellen Verankerung der Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 (vgl. Empfehlungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes in der Stellungnahme vom 02.03.2017 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

Die vorliegende Änderung Nr. 44 betrifft nur Teilflächen im Bereich des Thüringenparks. Die angelegte Änderung betrifft hingegen sämtliche zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und könnte daher nur in einem eigenständigen Änderungsverfahren erfolgen. Eine thematische FNP-Änderung zum Thema "Handel" ist zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als sonstiges von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist unabhängig von der FNP-Darstellung in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Eine Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan könnte die Thematik zwar deutlicher „sichtbar“ machen, ist aber aus fachlichen Gründen nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 13.10.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Die Stellungnahme vom 13.10.2021 bezieht sich auf das Bebauungsplanverfahren GIS 727 und wird in diesem Verfahren vollständig ausgewertet. Nachfolgend werden nur die Punkte wiedergegeben, die auch für das FNP-Änderungsverfahren abwägungsrelevant sind und nicht bereits in der Stellungnahme vom 11.08.2021 vorgebracht wurden und oben abgewogen wurden.

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 in 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 Abwägung, warum das Integrationsgebot im vorliegenden Fall überwunden werden kann, 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.

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 2:

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 ausge-

hen, 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 Echtdateien) 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 übersteigen deutlich die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Bei einer theoretischen Ausnutzung des Sortiments Bekleidung wären 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 3:

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 „Schieflage“ 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 man in der Abwägungsentscheidung nur dann gerecht, wenn nicht nur danach gefragt wird, was der Innenstadthandel kurz- bis mittelfristig (gerade noch) verkräftet. 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 4:

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 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 Verkaufsfächenausstattung 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 differenten (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 5:

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 6:

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 (siehe 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 7:

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 8:

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 Thüringen-Parks nicht wesentlich ändern wird. Der Schwerpunkt des Erlebniseinkaufes, der Gastronomie, des Tourismus und der öffentlichen Nutzungen liegt weiterhin im Bereich der Altstadt. Im Übrigen verbessert die Stadt Erfurt unabhängig vom vorliegenden Planverfahren die Parkmöglichkeiten in der Innenstadt (z.B. Neubau Parkhaus Löbertor), um dahingehende Wettbewerbsnachteile für die Innenstadt zu reduzieren.

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 9:

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

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44
Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Abwägung
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 Zentrenkonzeptes 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.

Punkt 10:

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“ höchststrichterlich 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 Auswirkungsanalysen 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.

Eine Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist nicht erforderlich, da daraus resultierende marktseitige Bewegungen und Veränderungen für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche wie auch für den Thüringenpark gleichermaßen relevant sind. In der Zusammenschau ergibt sich im Vergleich zur vorliegenden Auswirkungsanalyse kein anderes Ergebnis. Die gutachterliche Bewertung hat demnach auch unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Daten weiterhin Bestand.

Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Folge der Corona-Pandemie betreffen im Wesentlichen eine Verlagerung zum Online-Handel. Den verstärkten Wettbewerbsdruck durch Online-Handel berücksichtigt die Auswirkungsanalyse bereits, indem sie für besonders betroffene Sortimente niedrigere Umverteilungsschwellen als die übliche „Faustformel“ einer 10 %-Schwelle ansetzt (hier: 7 %). Nach gutachterlicher Einschätzung können negative Auswirkungen auf die

Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (teilweise unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion) ausgeschlossen werden. Der Online-Handel ist für den Thüringenpark und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant, wurde jedoch in der Verträglichkeitsuntersuchung bei der Umsatzprognose für den Thüringenpark nicht leistungsmindernd 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 Thüringenpark 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.

Stellungnahme vom 26.06.2023³ zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1:

Zum Bebauungsplan GIS 727 wurde zuletzt mit Datum vom 13.10.2021 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben, in der die beabsichtigte Erweiterung des Thüringenparks kritisch bewertet wurde. Am 11.08.2021 wurde eine raumordnerische Bewertung zur 44. Änderung des FNP abgegeben. Beide Stellungnahmen gelten entsprechend für die nun vorgelegte Planung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Die Stellungnahme vom 11.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung nahm Bezug auf die Stellungnahme vom 29.11.2019 zum Bebauungsplan.

Sowohl in dieser Stellungnahme als auch in der Stellungnahme vom 13.10.2021 zum Bebauungsplan wurde bestätigt, dass die Planung dem Grundsatz 2.2.6 (Konzentration und Weiterentwicklung von Funktionen der Daseinsvorsorge in Oberzentren), dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) entspreche.

Darüber hinaus wurde in beiden Stellungnahmen darauf verwiesen, dass das Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 des LEP tangiert sei. Der Thüringenpark stelle gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Erfurt keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Die Entscheidung, wonach die beabsichtigte Erweiterung um 4.500 m² Verkaufsfläche vor Billigung des EHK vom Stadtrat beschlossen wurde und deswegen das EHK durch die Erweiterung nicht berührt werde, werde zur Kenntnis genommen. Dennoch könnten Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt nicht ausgeschlossen werden.

Weiter wurde vorgebracht, dass die Planung dem Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 des LEP entgegenstehe. Es sei nachzuweisen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich erfolgen.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GIS 727 ausgewertet. Im Ergebnis wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine aktualisierte Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Diese weist nach, dass – unter der Voraussetzung der Beschränkung der Verkaufsflächen auf eine bestimmte, verträgliche Größenordnung – schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden können. Die Planung ist daher konform zum Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP.

³ Stellungnahme wurde aufgrund eines Schreibfehlers zunächst mit fehlerhaftem Datum „26.06.2022“ versandt. Das Datum der Stellungnahme wurde mit E-Mail vom 18.07.2023 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt auf "26.06.2023" richtig gestellt.

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. Beim Integrationsgebot handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung in der Bauleitplanung unterliegt. Aus folgenden Gründen soll an der Planung festgehalten werden und das Sondergebiet erweitert werden, obwohl sich der Vorhabenstandort nicht innerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches befindet:

- Es handelt sich beim Thüringen-Park (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.

Die vorstehenden Erwägungen wurden in die Begründung zur FNP-Änderung übernommen.

Beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde zum Planverfahren und Planentwurf

Punkt 2:

Die Planungsabsicht (Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² überwiegend zentrenrelevanter Sortimente) berührt im besonderen Maße die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB (Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, zur verbrauchernahen Versorgung und zu den gesamtstädtischen konzeptionellen Vorgaben der Einzelhandelsentwicklung). Es sollte nicht nur anhand einer rechnerischen Worst-Case-Betrachtung ermittelt werden, was der Innenstadthandel kurz- bis mittelfristig (noch) verkraftet, sondern es sollte auf langfristige Strategien zur Entwicklung und Stärkung der Innenstädte von Erfurt und der Nachbarkommunen gesetzt werden. Der stationäre Handel hat zunehmend Kaufkraftrückgänge wegen des Onlinehandels zu verkraften, wobei Innenstadthändler im Vergleich zu Anbietern an einem autokundenorientierten peripheren Standort oftmals höhere Mieten und Nachteile u. a. hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und denkmal- bzw. sanierungsrechtlichen Einschränkungen hinzunehmen haben.

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.

In der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchungen wurde auch der Entwicklungsaspekt für die Innenstädte von Erfurt und der Nachbargemeinden betrachtet. Es wurde nicht auf eine pauschale und häufig zitierte Umsatzsumverteilungsgröße von 10 % abgestellt, sondern ein deutlich niedrigerer Wert von rd. 7 % gewählt, um eben dem Erhalt und den Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstädte gerecht zu werden.

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 ein leichter Einwohnerzuwachs festzustellen. Demnach erhöht sich der Bedarf, bzw. die steigenden Anteile des Onlinehandels können zumindest teilweise kompensiert werden. Es verbleiben somit auch langfristig ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die Entwicklung der Innenstädte.

Der Online-Handel ist für den Thüringenpark und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant, wurde jedoch in der Verträglichkeitsuntersuchung bei der Umsatzprognose für den Thüringenpark nicht leistungsmindernd eingestellt, für alle weiteren Bestandsstrukturen im Einzugsbereich hingegen schon. In diesem Zusammenhang stellt die Methodik eindeutig ein Worst-Case-Szenario dar.

Die spezifischen Standortunterschiede zwischen Innenstadt und Einkaufszentren am Stadtrand wurden in der Systematik der Verträglichkeitsuntersuchung bereits berücksichtigt, da sie schon heute bestehen. Neben den in der Stellungnahme genannten Standortnachteilen verfügt die Innenstadt 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 3:

Es ist nur bedingt nachvollziehbar, dass die im Verträglichkeitsgutachten angenommene Streuumsatzquote von 20 % im Bekleidungssegment der Worst-Case-Annahme entspreche. Wenn ein Bekleidungsmarkt mit „überregionaler Strahlkraft“ als Magnetbetrieb nicht in der Erfurter Innenstadt, sondern am Stadtrand vorgesehen werden soll, steht dies dem Belang der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich entgegen. Die gutachterliche Annahme eines gesteigerten umverteilungsneutralen Streuumsatzes stellt einen Unsicherheitsfaktor für die Prognose zur städtebaulichen Verträglichkeit dar; wenn sich langfristig keine so hohen Streuumsätze rekrutieren lassen, hat dies stärkere negative Auswirkungen auf den Innenstadthandel. Die Aussage in der Zwischenabwägung, dass sich bei gleichbleibender Leistungsfähigkeit des Thüringenparks mit

lediglich 10 % Streuumsätzen deutlich geringere Umsatzumverteilungen (13,1 statt 17,0 Mio.) ergeben, entspreche nicht den Zahlen im Verträglichkeitsgutachten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Es besteht keine konkrete Absicht, einen Magnetbetrieb mit überregionaler Strahlkraft im Thüringenpark anzusiedeln. Im Bebauungsplan können allerdings nur die Sortimente (hier: Bekleidung) festgesetzt werden, es besteht planungsrechtlich keine Steuerungsmöglichkeit, welche Anbieter mit welchem Betriebskonzept tatsächlich Flächen anmieten werden. In der Verträglichkeitsuntersuchung musste daher als Worst-Case-Betrachtung ein Anbieter mit überregionaler Strahlkraft unterstellt werden. Die Verträglichkeitsuntersuchung hat ergeben, dass auch unter dieser Annahme ausreichend Entwicklungspotentiale für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bestehen. Es ist richtig, dass andere Anbieter mit stärker lokalem Einzugsbereich geringere Streuumsätze aufweisen würden; bei diesen Anbietern wäre aber auch insgesamt mit geringeren Umsätzen zu rechnen, sodass diese geringere Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hätten. 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 (Worst Case-Annahme Stadt+Handel: 3.350 Euro/m² VKF) als auch den gesteigerten Streuumsatz (Annahme: 20 %). Würde man auf diese Annahme verzichten und von einer gleichbleibenden Leistungsfähigkeit des Thüringenparks (rd. 3.050 Euro/m² VKF) mit lediglich 10 % Streuumsätzen ausgehen, ergäben sich deutlich geringere Umsatzumverteilungen (13,1 statt 17,0 Mio. Euro, bezogen auf die empfohlene Verkaufsfläche von 13.000 m² Bekleidung). Demnach unterstellt Stadt+Handel für das Vorhaben eine Steigerung der – bereits für Erfurt deutlich höheren Bestandsleistung des Thüringenparks im Vergleich zum Wettbewerb (Worst Case) – um nochmals 10 %, während in der Praxis und in allen Stellungnahmen von einem Rückgang der Leistungsfähigkeit im stationären Einzelhandel die Rede ist. Dieses offensichtlich überhöhte Szenario ist nur mittels eines – nicht näher definierbaren – perspektivisch ggf. in der wirtschaftlichen Realität auftretenden leistungsstarken überregionalen Anbieters erreichbar. Vielmehr ist bei der Betrachtung eines realistischen Worst Case-Szenarios (so wie es die Gerichte fordern) von einer gleichbleibenden Leistungsfähigkeit auszugehen. Sodann auch nur von 10 % Streuumsatz sowie 13,1 Mio. Euro Mehrumsatz und somit um 3,9 Mio. Euro weniger im Vergleich zur Auswirkungsanalyse. Die Annahmen des Verträglichkeitsgutachtens stellen somit eindeutig den Worst-Case-Fall dar.

Punkt 4:

Die in der Zwischenabwägung enthaltenen Darlegungen zu den Auswirkungen auf die Städte Arnstadt und Gotha, dass negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu befürchten sind, können nachvollzogen werden. Die Argumentation, die im Thüringenpark vorhandenen und geplanten Großanbieter seien in kleineren Kommunen nicht realisierbar und die Stadt Erfurt erfülle ihre oberzentrale Versorgungsaufgabe, ist allerdings dem Interesse der Nachbargemeinden, einen weiteren Kaufkraftverlust zu vermeiden, gegenüberzustellen. Negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den umliegenden Mittelzentren können nur vermieden werden, wenn langfristige Summenwirkungen in den Blick genommen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Das Interesse der Nachbargemeinden, Kaufkraftverluste zu vermeiden, wurde in die Abwägung eingestellt. In der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die Umsatzumverteilungsquoten ermittelt und festgestellt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu erwarten sind. Dies wird auch in den Stellungnahmen seitens der Städte Arnstadt und Gotha nachvollzogen. Eine langfristige Summenwirkung ist naturgemäß zu berücksichtigen und Aufgabe im Zuge von Auswirkungsanalysen für konkrete Vorhaben. So ist für ein Vorhaben mit vergleichbaren Sortimenten, die entsprechende Erweiterung des Thüringenparks zu

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44
Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Abwägung
berücksichtigen. Dies ist gutachterlicher Standard und auch so seitens der gif-Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten (2020) gefordert.

Punkt 5:

Es sollte genauer geprüft werden, inwieweit der Vertrag zwischen Stadt und der LEG zur Entwicklung der ICE-West-Flächen im Jahr 2014 und der Kaufvertrag zwischen der LEG und der Kriegergruppe, die unter die Bedingung einer Thüringenpark-Erweiterung gestellt wurde, in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Die Aussage in der Zwischenabwägung, die Planungen im Bahnhofsbereich ICE-West ständen in keiner Abhängigkeit zum Erweiterungsvorhaben, ist vor dem Hintergrund der zwischen 2016 und 2019 erfolgten Diskussionen schwer verständlich. Es ist darzulegen, warum keine Vorabbindung des Rates vorliegt, durch die die Abwägungsentscheidung übertragen werden konnte.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die geforderte Prüfung ist mit folgendem Ergebnis erfolgt:

Der städtebauliche Grundlagenvertrag zur Entwicklung des Areals „ICE-City. Teilbereich Ost/Neues Schmidtstedter Tor“ zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH und der Kaufvertrag zwischen der Krieger Grundstück GmbH und der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) haben keine rechtliche Bedeutung für die 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt bzw. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 727 der Stadt Erfurt. Sie berühren die im BauGB geregelten Anforderungen an die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung für den Bereich des Thüringenparks nicht.

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der hierzu vorliegenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt diese Norm der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle städtebauliche Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung (vgl. BVerwG, 27.03. 2013, 4 C 13/11). Was städtebaulich erforderlich in diesem Sinne ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die städtebaulichen Gründe, die sich in einer konkreten städtebaulichen Situation zur Rechtfertigung planerischer Festsetzungen anführen lassen, sind deshalb stets auch Ergebnis städtebaupolitischer Willensbildung (vgl. BVerwG, 25.07.2017, 4 BN 2.17). Die von Stadt Erfurt hier mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Einzelnen dargelegt. Die dortigen Erwägungen rechtfertigen die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan und die Festsetzung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Die Darstellungen und Festsetzungen der genannten Bauleitpläne sind auch nicht etwa das Ergebnis einer unzulässigen vertraglichen Bindung der Stadt Erfurt. Nach § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der städtebauliche Grundlagenvertrag zur Entwicklung des Areals „ICE-City. Teilbereich Ost/Neues Schmidtstedter Tor“ enthält ersichtlich keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Erfurt zu einer bestimmten Bauleitplanung für den Bereich des Thüringenparks. Die dortigen Regelungen beschränken sich vielmehr auf die Entwicklung der ICE-City. Der Grundstückskaufvertrag zwischen der Firma Krieger und der LEG begründet selbstverständlich schon mangels Beteiligung der Landeshauptstadt Erfurt keine Verpflichtungen der Plangeberin.

Die genannten Verträge haben ebenfalls keine Bedeutung für die Abwägung der durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange. Die von der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung berührten privaten und öffentlichen Belange sind hier entsprechend der

Anforderungen des § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet worden. Sie sind im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan abgewogen worden und werden im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Eine Fehlgewichtung der Belange infolge einer vertraglichen Vorwegbindung der planerischen Abwägungsentscheidungen ist schon deshalb nicht ersichtlich, weil eine vertragliche Bindung der Landeshauptstadt Erfurt, die diese zu einem bestimmten Planinhalt verpflichten würde, nicht existiert. Der bloße Umstand, dass der Plangeberin bei ihren bauleitplanerischen Entscheidungen die genannten Verträge und die Bedeutung der Bauleitplanung für den Vollzug dieser Verträge bewusst sein mag, führt nicht zu einer anderen rechtlichen Bewertung. Hierdurch wird nämlich die Fehlerfreiheit des Abwägungsvorgangs und des Abwägungsergebnisses noch nicht infrage gestellt.

Dass sich der Plangeber auch jenseits einer strikten rechtlichen Bindung auch tatsächlich nicht an die vertragliche Konstellation, insbesondere den Inhalt des Vertrages zwischen der Firma Krieger und der LEG gebunden sieht bzw. im Bebauungsplanverfahren gesehen hat, ergibt sich im Übrigen zwanglos bereits daraus, dass im Kaufvertrag zwischen der Krieger Grundstück GmbH und der LEG als Voraussetzung für den Vertragsvollzug zunächst eine erheblich größere Verkaufsflächenerweiterung für den Thüringenpark vorgesehen war, als sie von der Landeshauptstadt Erfurt mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht wird. Insofern ist nicht etwa die Bauleitplanung der Stadt Erfurt an die vertraglichen Zielsetzungen der Kaufvertragsparteien angepasst worden, sondern diese haben den ursprünglich abgeschlossenen Kaufvertrag im Rahmen einer Änderungsvereinbarung an die städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Erfurt angepasst.

Aus den vorliegenden Verträgen resultieren nach alledem keine Bedenken an der Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Landeshauptstadt Erfurt mit den an sie zu stellenden rechtlichen Anforderungen.

Punkt 6:

Der Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 727 ist nur unter Wahrung der Anforderungen des Entwicklungsgebotes entweder nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder nach § 8 Abs. 3 BauGB möglich. Wenn das Bebauungsplanverfahren vor Abschluss des Verfahrens zur 44. FNP-Änderung abgeschlossen werden soll, ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig. Er kann erst nach Erteilung der Genehmigung rechtskräftig werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Landeshauptstadt Erfurt folgt der hier vorgebrachten Auffassung des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes.

Es besteht ein Planerfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans, da im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt Stellplatzflächen von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich in die Darstellung als Sondergebiet einbezogen werden sollen und diese Darstellungssystematik auch im Bereich des Thüringenparks beibehalten werden soll.

Hinweis: Gegenwärtig soll mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans bis zur Genehmigung der vorliegenden FNP-Änderung gewartet werden. Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt. Aus dem geänderten Flächennutzungsplan kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS 727 dann unstrittig entwickelt werden. Aus der Begründung zur FNP-Änderung sind die Ausführungen, wonach die Änderung nur zur Klarstellung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgt, gestrichen worden.

Punkt 7:

Bei einer späteren thematischen Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollten Darstellungen von Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimenten aufgenommen werden, um das gesamtgemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Flächennutzungsplan zu verankern.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Anregung bezieht sich nicht auf die FNP-Änderung Nr. 44, die nur Teilflächen im Bereich des Thüringenparks umfasst, sondern auf ein mögliches künftiges Änderungsverfahren für das gesamte Stadtgebiet. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägungsentscheidung. Eine thematische FNP-Änderung zum Thema "Handel" ist zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt.

Punkt 8:

In der Begründung sollte auf die aktuelle Fassung des Verträglichkeitsgutachtens vom 24.03.2021 verwiesen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird korrigiert.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	16.08.2021, 22.06.2023	

Stellungnahmen vom 16.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und 22.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege
Keine Betroffenheit.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft
Keine Betroffenheit.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug
Keine Betroffenheit.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft
Keine Betroffenheit.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Keine Betroffenheit, keine Bedenken.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Punkt 1:

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 des Flächennutzungsplanes.

Begründung:

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

Punkt 2:

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 FNP-Änderungsverfahrens eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass eine Gründung des Gebäudes mittels Einzelfundamenten uneingeschränkt ausführbar ist.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Ost, Außenstelle Erfurt Gustav-Weiskopf-Straße 4 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.08.2021 18.06.2023	

Stellungnahmen vom 11.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 18.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom:	13.07.2021 23.06.2023	

Stellungnahmen vom 13.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 23.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	12.07.2021 02.06.2023	

Stellungnahmen vom 12.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 02.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Betroffenheit, keine Bedenken.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	09.08.2021	

Stellungnahme vom 09.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	16.07.2021 01.06.2023	

Stellungnahmen vom 16.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 01.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Bedenken.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	20.07.2021 15.06.2023	

Stellungnahmen vom 20.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 15.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Im Auftrag der ausgewiesenen Netzeigentümer erhalten Sie als Anlage die speziellen Leitungspläne der:

- SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
- SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
- ThüWa ThüringenWasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

Im betreffenden Bereich befinden sich keine Gasanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Netz GmbH.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt keine Leitungstrassen oder Leitungsrechte dar. Die Berücksichtigung des Leitungsbestandes erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	20.07.2021 20.06.2023	

Stellungnahme vom 20.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Auf der Fläche steht eine in Betrieb befindliche Trafostation, mehrere Hausanschlüsse und Leitungstrassen. Diese müssen bei Änderungen unbedingt beachtet werden. Arbeiten im öffentlichen Bau- raum bedürfen der Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt. Kabel sind während der Baupha- se zu sichern, einer Über- bzw. Unterbauung wird nicht zugestimmt. Mindestabstände nach DIN 1998 sind zwingend einzuhalten.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung nur in ihren Grundzügen dar. Er stellt weder Trafostationen noch Leitungstrassen oder Leitungsrechte dar. Die Berücksichtigung dieser Anlagen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme vom 20.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Das Plangebiet ist als elektrotechnisch teilweise bis nicht erschlossen anzusehen. Im Zuge folgender Bebauungsplanverfahren sind Leitungstrassen und Stellflächen für Trafostationen einzuordnen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung nur in ihren Grundzügen dar. Er stellt weder Trafostationen noch Leitungstrassen oder Leitungsrechte dar. Die Berücksichtigung dieser Anlagen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.07.2021 27.06.2023	

Stellungnahmen vom 14.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 27.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan trifft keine Regelungen zum Fernwärmeanschluss von Vorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.07.2021 09.06.2023	

Stellungnahmen vom 16.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 09.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Die vorhandenen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen und zu sichern (Gewährleistung der Zugänglichkeit, lichter Mindestabstand zu Großgrün von 2,5 m, Sicherung der Mindestüberdeckung von 1,2 m, Einhaltung einer maximalen Überdeckung von 2,5 m bei Niveauveränderungen, Anpflanzung von Großgrün generell nur außerhalb von Schutzstreifen).

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung nur in ihren Grundzügen dar. Er stellt weder Leitungstrassen oder Leitungsrechte dar noch trifft er Festsetzungen zu Baumpflanzungen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	19.07.2021 12.06.2023	

Stellungnahmen vom 19.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 12.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

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. 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. Bei Glas-Iglus und Altpapierbehältern sind besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan nur die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dar. Die Erschließung der Baugrundstücke im Einzelnen ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Punkt 2:

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 Flächennutzungsplans.

Begründung:

Die Hinweise sind auf der Ebene der Bauausführung zu beachten.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	05.08.2021 16.06.2023	

Stellungnahmen vom 05.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 16.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Bedenken.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom:	23.07.2021 30.05.2023	

Stellungnahmen vom 23.07.2023 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 30.05.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 2 – Hochbau und Liegenschaften Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	05.08.2021	

Stellungnahme vom 05.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4 – Straßenneubau und Regionalbereiche Straße Referat 42, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	23.07.2021 12.06.2023	

Stellungnahmen vom 23.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 12.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Bedenken oder Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	02.07.2021 05.06.2023	

Stellungnahmen vom 13.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 05.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung

Kein Abwägungserfordernis.

Punkt 2:

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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	13.07.2021 20.06.2023	

Stellungnahme vom 13.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

Stellungnahme vom 20.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Hinweis auf notwendige Erlaubnis nach Betriebssicherheitsverordnung bei Neuerrichtung / Verlagerung der Tankstelle.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Hinweis ist auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu beachten.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	13.07.2021 31.05.2023	

Stellungnahmen vom 13.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 31.05.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	09.08.2021	

Stellungnahme vom 09.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Außerhalb des Untersuchungsraumes des vorgelegten Flächennutzungsplans betreibt die Erfurter Verkehrsbetriebe AG eine Straßenbahn. Änderungen von Betriebsanlagen der Straßenbahn sind dem Entwurf nicht zu entnehmen. Sofern dennoch Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen, sind die einschlägigen Bauunterlagen zur Zustimmung vorzulegen. Unter dieser Maßgabe bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan bereitet keine Änderungen von Betriebsanlagen der Straßenbahn vor.

Punkt 2:

Im Untersuchungsgebiet werden keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben. Auch insofern steht dem Planentwurf nichts entgegen.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	02.08.2021	

Stellungnahme vom 02.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	21.07.2021 07.06.2023	

Stellungnahmen vom 21.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 07.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Mit der 44. Änderung der Flächennutzungsplanung Erfurt sind wir einverstanden. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen aufgenommen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom:	15.07.2021 30.05.2023	

Stellungnahmen vom 15.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 30.05.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Im Plangebiet sind keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen vorhanden oder geplant.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B24
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	
mit Schreiben vom:	02.08.2021 21.06.2023	

Stellungnahmen vom 02.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 21.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Die Verkaufsflächenerweiterung am Standort Thüringen-Park berührt die Stadtentwicklungsinteressen der Stadt Arnstadt wesentlich. Beeinträchtigungen und negative Einflüsse auf die Stadtentwicklung von Arnstadt (Mittelzentrum) können nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt Arnstadt erteilt deshalb keine Zustimmung zur 44. Änderung des FNP Erfurt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Eine Zustimmung der Stadt Arnstadt zur FNP-Änderung ist nicht erforderlich. Die Belange der Stadt Arnstadt werden in die Abwägung eingestellt, die inhaltliche Prüfung der vorgebrachten Belange erfolgt unter den nachfolgenden Punkten.

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.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der Thüringenpark hat neben der Versorgung der Bevölkerung der Großwohnsiedlungen auch eine Versorgungsfunktion im – der Stadt Erfurt – zugewiesenen mittelzentralen Funktionsraum (u. a. bilaterale Ausrichtung) in westlicher, südlicher und nördlicher Richtung. Eine Anbindung an alle Verkehrsarten (somit auch ÖPNV, Fußgänger und Fahrrad) spricht damit für eine wesentliche Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung ohne MIV. Der Thüringenpark hat im Vergleich zur Erfurter Altstadt ein deutlich geringeres Angebotsgewicht, wodurch dieser nicht den größten Angebotsstandort in Erfurt darstellt und im Vergleich zur Altstadt eine geringere Strahlkraft aufweist. Im Umfeld des Thüringen-Parks ist angesichts der Großwohnsiedlungen eine umfassende Mantelbevölkerung gegeben (rd. 12.700 Einwohner im 1.000 m-Radius, ohne Wohnbauentwicklungen im Bereich Europakarree: rd. 400 Einwohner). Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbauentwicklung ist demnach in einem eher konservativen Betrachtungsraum (1.000 m-Radius) bereits ein umfassendes Bevölkerungspotenzial gegeben, welches rechnerisch die Hälfte der Arnstädter Bevölkerung beträgt. Ergänzend ist eine unmittelbare Anbindung an Wohnbebauung in zwei Richtungen gegeben. Demnach sind der Einzugsbereich sowie die mittelzentrale Versorgungsfunktion als angemessen zu bewerten. Hinsichtlich der Entwicklungspotentiale für die Stadt Arnstadt wird im Folgenden Stellung genommen.

Stand: 22.09.2023

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Punkt 3:

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.

Das Vorhaben widerspricht zumindest in den Punkten Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot 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.

Erläuterung:

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 vorha-

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44
Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Abwägung
benbedingten 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 investitions hemmend. 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).

Aus den vorstehenden Gründen steht die Verkaufsflächenerweiterung des Oberzentrums Erfurt nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	04.08.2021 09.06.2023	

Stellungnahme vom 04.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Die Erweiterung des Thüringenparks kann negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Gotha entfalten. Diese Kritik wurde bereits im Rahmen des Moderationsprozesses zur Einhaltung des im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) definierten Rahmens der Einzelhandelsentwicklung vorgebracht und besteht weiterhin.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

Die Regionale Planungsstelle hat mit Schreiben vom 14. März 2022 mitgeteilt, dass die regionale Abstimmung der angestrebten Erweiterung des Thüringenparks auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen (REHK) eingestellt wurde. Unabhängig davon werden die von der Stadt Gotha vorgebrachten Belange in die Abwägung der FNP-Änderung eingestellt und unter den nachfolgenden Punkten behandelt.

Punkt 2:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt 2017 bescheinigt dem Sonderstandort Thüringenpark eine nicht integrierte Lage. An Sonderstandorten sollen zentrenrelevante Sortimente nicht erweitert werden. Dem widerspricht die geplante Erweiterung des Thüringenparks um 4.500 m² VKF vor allem in zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Das Einzelhandelskonzept wurde nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 0704/19 im Jahr 2019 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept geht demnach von den bestehenden 23.500 m² VKF und einer angestrebten Erweiterung von 4.500 m² VKF für den Thüringen-Park 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 3:

Durch die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes über die B7 /A71 fließt schon heute nicht unerhebliche Kaufkraft auch aus der Stadt Gotha ab. Durch das Projekt werden für Gotha Umsatzverlagerungen im Hauptsortiment Bekleidung mit 6 % und in den Sortimenten Spielwaren, Sportartikel, Elektroartikel mit je 4 % prognostiziert. Damit werden Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Gotha beeinträchtigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die in der Stellungnahme dargestellten Umsatzumverteilungen sind 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 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.

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 Askania wurde die Filiale in Gotha geschlossen (durch COVID-19 bedingt und nicht durch den Thüringen-Park), wenngleich 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, Schuhladen und Fahrradmarkt – 04/2022 neueröffnet) 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.

Stellungnahme vom 09.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Der innerstädtische Einzelhandel hat wegen der Schließungen in der Corona-Pandemie erhebliche Schwächungen erfahren. Die Erweiterungsplanung sollte überdacht werden, damit der innerstädtische Einzelhandel nicht in eine Schiefelage gerät.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung hat ergeben, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Innenstadt von Gotha zu erwarten sind. Eine gutachterliche Neuerhebung infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist nicht erforderlich, da daraus resultierende marktseitige Bewegungen und Veränderungen für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche wie auch für den Thüringenpark gleichermaßen relevant sind. In der Zusammenschau

ergibt sich im Vergleich zur vorliegenden Auswirkungsanalyse kein anderes Ergebnis. Die gutachterliche Bewertung hat demnach auch unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Daten weiterhin Bestand.

Punkt 2:

Durch die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes über die B7 / A71 fließt schon heute nicht unerhebliche Kaufkraft auch aus der Stadt Gotha ab. Durch das Projekt werden für Gotha Umsatzverlagerungen im Hauptsortiment Bekleidung mit 6 % und in den Sortimenten Spielwaren, Sportartikel, Elektroartikel mit je 4 % prognostiziert. Damit werden Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Gotha beeinträchtigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die in der Stellungnahme dargestellten Umsatzumverteilungen sind 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 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.

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 Askania wurde die Filiale in Gotha geschlossen (durch COVID-19 bedingt und nicht durch den Thüringen-Park), wenngleich 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, Schuhladen und Fahrradmarkt – 04/2022 neueröffnet) 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	
mit Schreiben vom:	04.08.2021	

Stellungnahme vom 04.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	
mit Schreiben vom:	11.08.2021 31.05.2023	

Stellungnahmen vom 11.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 31.05.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B28
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Stadtverwaltung Sömmerda Postfach 1150 99601 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	20.07.2021 13.06.2023	

Stellungnahmen vom 20.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 13.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B29
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG	
mit Schreiben vom:	23.06.2023	

Stellungnahme vom 23.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Punkt 1:

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der TEN Thüringer Energienetze.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B30
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue Marktplatz 13 99189 Gebesee	
mit Schreiben vom:	02.06.2023	

Stellungnahme vom 02.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B31
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Gemeinde Witterda Lange Straße 99 99189 Witterda	
mit Schreiben vom:	26.05.2023	

Stellungnahme vom 26.05.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B32
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Gemeinde Elxleben Gerhart-Hauptman-Straße 1 99189 Erxleben	
mit Schreiben vom:	25.05.2023	

Stellungnahme vom 25.05.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

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



ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	16.08.2021 28.06.2023	

Stellungnahmen vom 16.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 28.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände. Keine eigenen Planungen vorgesehen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
mit Schreiben vom:	10.08.2021 20.06.2023	

Stellungnahmen vom 10.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 20.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach	
mit Schreiben vom:	09.08.2021	

Stellungnahme vom 09.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	12.07.2021	

Stellungnahme vom 12.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung**

Ö

Es wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	12.08.2021 12.10.2021 (zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727)	

Stellungnahme vom 12.08.2021 zum 1. Entwurf der 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.

Erläuterung:

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.

Erläuterung:

Die Bebauungsplanverfahren sind nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung zum FNP-Änderungsverfahren. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne zur Änderung des Ursprungsplans GIK 017 nicht aus taktischen Gründen erfolgte, 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. Dass die Beteiligung im FNP-Änderungsverfahren nicht zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, lag darin begründet, dass 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:

Die FNP-Änderung steht in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsplan für den Thüringenpark. Dieser sieht gegenüber dem bisherigen B-Plan im Segment Textilien eine Steigerung von bisher 5.000 m² auf 13.000 m² Verkaufsfläche vor (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.

Erläuterung:

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 reduziert. 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 Versorgungsgebiete 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.

Erläuterung:

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 eine Realisierung 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

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
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 an gebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringenpark fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nord-westlichen 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).
- 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.

Die Begründung zum Bebauungsplan GIS 727 enthält bereits eine entsprechende Abwägung zum Integrationsgebot; diese wird in die Begründung zur FNP-Änderung übernommen.

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.

Erläuterung:
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, wurde ein Moderationsverfahren gemäß REHK Mit-

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44
Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Abwägung
telthüringen eingeleitet, mit Schreiben vom 14.03.2021 jedoch eingestellt. Unabhängig vom Moderationsverfahren wurden die vom REHK berührten Belange in die Abwägung der FNP-Änderung 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.

Erläuterung:

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.

Erläuterung:

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.

Erläuterung:

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.

Erläuterung:

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.

Erläuterung:

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 Beeinträchtungsverbot (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.

Erläuterung:

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.

Erläuterung:

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:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Im weiteren Verfahren wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren auf ein Vollverfahren nach § 2 BauGB umgestellt. Das Verfahren wird also nicht mehr als vereinfachtes Verfahren betrieben. Im Übrigen wird in der Begründung zur FNP-Änderung jedoch bereits zutreffend dargestellt, dass mit der beabsichtigten Erweiterung des Einkaufszentrums auch eine Vergrößerung der Verkaufsflächen verbunden ist. Die Auswirkungen der Planung werden zutreffend und transparent dargestellt.

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.

Erläuterung:

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.

Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme auf eine Diskussion im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und nicht auf die Inhalte des FNP-Änderungsverfahrens.

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.

Erläuterung:

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.

Erläuterung:

Die Änderung des Flächennutzungsplans 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 FNP-Änderungsverfahrens. Eine vertragliche Vereinbarung oder anderweitige Vorabbindung, die den Stadtrat in seiner Abwägungsentscheidung einschränken würde, existiert nicht.

Stellungnahme vom 12.10.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Die Stellungnahme vom 12.10.2021 bezieht sich auf das Bebauungsplanverfahren GIS 727 und wird in diesem Verfahren vollständig ausgewertet. Nachfolgend werden nur die Punkte wiedergegeben, die auch für das FNP-Änderungsverfahren abwägungsrelevant sind.

Punkt 1:

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 gutachterliche Neuerhebung infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist nicht erforderlich, da daraus resultierende marktseitige Bewegungen und Veränderungen für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche wie auch für den Thüringenpark gleichermaßen relevant sind. In der Zusammenschau ergibt sich im Vergleich zur vorliegenden Auswirkungsanalyse kein anderes Ergebnis. Die gutachterliche Bewertung hat demnach auch unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Daten weiterhin Bestand.

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

Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Folge der Corona-Pandemie betreffen dabei vor allem auch eine Verlagerung zum Online-Handel. Den verstärkten Wettbewerbsdruck durch Online-Handel berücksichtigt die Auswirkungsanalyse bereits, indem sie für besonders betroffene Sortimente niedrigere Umverteilungsschwellen als die übliche „Faustformel“ einer 10 %-Schwelle ansetzt (hier: 7 %). Nach gutachterlicher Einschätzung können negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (teilweise unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion) ausgeschlossen werden. Der Online-Handel ist für den Thüringenpark und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant, wurde jedoch in der Verträglichkeitsuntersuchung bei der Umsatzprognose für den Thüringenpark nicht leistungsmindernd 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 Thüringenpark 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 2:

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 O 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

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44
Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“ – Abwägung
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.

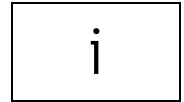
Begründung:

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 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.

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).

**2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und
 deren Abwägung**



ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde	
mit Schreiben vom:	12.08.2021 05.07.2023	

Stellungnahme vom 12.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung

Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Abfallbehörde:

Keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde:

Punkt 1:

Keine Einwände. Bei Nutzungsänderungen, die hinsichtlich Versiegelung und Niederschlagswasserableitung wirksam werden (z. B. angesprochene Umgestaltung im Bereich der Parkplätze), ist die untere Wasserbehörde in die weitergehenden Planungen einzubeziehen. Der betreffende Bereich ist gemäß der Starkregen-Gefahrenkartierung der Stadt zumindest anteilig von potentiellen Fließwegen betroffen. Zudem grenzen an diesen Bereich Flächen an, die hier deutlich stärker betroffen sind.

Abwägung:

Im Flächennutzungsplan werden keine Darstellungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug entgegenstehen.

Begründung:

Die Untere Wasserbehörde wurde auch auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Die Hinweise der Wasserbehörde wurden an den Bauherren weitergeleitet und finden auf der Ebene der Vorhabenrealisierung Beachtung.

Stellungnahme vom 05.07.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Abfallbehörde:

Keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	60 Bauamt	
mit Schreiben vom:	22.07.2021 12.06.2023	

Stellungnahmen vom 22.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 12.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Bedenken.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	12.08.2021 31.05.2023	

Stellungnahmen vom 12.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 31.05.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	50 Amt für Soziales	
mit Schreiben vom:	29.07.2021 16.06.2023	

Stellungnahmen vom 29.07.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 16.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

Keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44, Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“	
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom:	05.08.2021 05.06.2023	

Stellungnahmen vom 05.08.2021 zum 1. Entwurf der FNP-Änderung und vom 05.06.2023 zum 2. Entwurf der FNP-Änderung

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 Flächennutzungsplan werden keine Darstellungen 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 Flächennutzungsplan besteht kein Regelungserfordernis.