

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Die Linke
Frau Stange
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Drucksache 1033/25; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Bedarfsermittlung für einen weiteren Bau- und Gartenmarkt in Erfurt; öffentlich

Sehr geehrte Frau Stange

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Wann wurde durch wen die Bedarfsanalyse für Bau- und Gartenmarktsortimente erstellt, in welcher Größenordnung bestätigt diese Analyse noch vorhandene Bedarfslücken bei Bau- und Gartenmarktsortimenten?**

Die „Projektentwicklung Mähler & Sohn Bauwert GmbH“ erarbeitete mit Datum vom 20. Februar 2017 die „Beurteilungen von Prüfstandorten für eine mögliche Ansiedlung eines BAUHAUS-Fachcentrums mit Stadtgarten und Baustoff Drive-In in der Landeshauptstadt Erfurt aus Betreibersicht“. Prüfgegenstand war ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 18.750 m². Diese Bedarfsanalyse war Teil der Drucksache 1306/17, Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" - Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des 2. Vorentwurfes und erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung, die der Stadtrat am 16.11.2017 beschlossen hatte. Dieser Beschluss leitete das Bauleitplanverfahren zur Etablierung eines Bau- und Gartenmarktes an diesem Ort ein.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften in der Regel keine „Bedarfsanalysen“ für einzelne Branchen des Wirtschaftsgeschehens durchführen, um ggf. in den Wettbewerb einzugreifen, da dies den Prinzipien der freien Marktwirtschaft widersprechen würde. Regelmäßig führen Unternehmen derartige Untersuchungen durch, um ihre potenziellen Investments auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu prüfen.

Gleichwohl enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (EHK) im Kapitel 5 „Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt“ auf Seite 67 gutachterliche Aussagen zu Bau- und Gartenmarktsortimenten. Diese Aussagen besitzen auch heute noch Gültigkeit, da bis dato sich auf der Angebotsseite keine nennenswerten Veränderungen eingestellt haben. Zitat:

Seite 1 von 3

„In der Warengruppe Baumarktsortimente zeigt sich für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese Branche ist klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese oberzentral bedeutsamen Angebotsstandorte zu stärken und zu sichern. Dabei ist auch im Baumarktsegment ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Online-Versandhandel zu berücksichtigen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Baumarktsektor in besonderem Maße durch unterschiedliche Vertriebskanäle bestimmt wird (u. a. Handwerk, Gewerbe), welche das, durch klassische Baumärkte abschöpfbare Potenzial, einschränken.

In Erfurt fand die letzte Schließung eines Baumarktes im Zuge der Praktiker-Insolvenz statt. Der Standort wurde bislang nicht wiederbesetzt. Die rechnerischen Potenziale können grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.“ (vgl. EHK, Seite 67)

2. In welchem Zeitintervall wird diese Bedarfsanalyse nach welchen Kriterien fortgeschrieben, wie wird dieser Zeitintervall begründet?

Wie bereits dargestellt, führen Kommunen in der Regel keine „Bedarfsanalysen“ durch. Aufgrund der Tatsache, dass das in Rede stehende Unternehmen weiterhin seine Investitionsabsicht aufrechterhält, kann daraus geschlossen werden, dass das Unternehmen auch die erforderlichen wirtschaftlichen Potenziale und Risiken überprüft hat.

3. Inwieweit hat ein Investor einen Rechtsanspruch auf die bauleitplanerische Ermöglichung seines Vorhabens, wenn durch eine Bedarfsanalyse bereits die Bedarfsdeckung festgestellt wurde, wie wird dies begründet?

Ein Investor hat grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf die bauleitplanerische Ermöglichung seines Vorhabens – also keinen Anspruch darauf, dass die Gebietskörperschaft einen Bebauungsplan so ändert oder erlässt, dass sein Projekt planungsrechtlich zulässig wird. Das ergibt sich aus der Planungshoheit der Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB, die den Städten einen weiten Gestaltungsspielraum einräumt.

Allerdings gibt es gewisse Einschränkungen und Abwägungspflichten. Zwar besteht kein Anspruch auf einen Bebauungsplan oder dessen Änderung, aber wenn ein Investor einen Antrag auf Planänderung oder Aufstellung stellt, muss die Gemeinde diesen prüfen und in ihre planerische Abwägung einbeziehen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei gilt: die Gemeinde darf den Antrag nicht willkürlich ablehnen. Sie muss alle betroffenen Belange sachgerecht abwägen (z. B. Umweltschutz, Nachbarinteressen, Stadtentwicklung, Verkehrserschließung). Ein Investor hat einen Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensausübung – nicht aber auf ein bestimmtes Ergebnis.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Investor jedoch Vertrauensschutz geltend machen – insbesondere dann, wenn er sich auf verbindliche Verhaltensweisen oder Erklärungen der Gemeinde verlassen durfte und daraufhin Investitionen tätigte. Ein Vertrauensschutz kann ausnahmsweise anerkannt werden, wenn zum Beispiel ein Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB vorliegt, der:

- konkret genug ist,

- öffentlich bekannt gemacht wurde,
- eine realistische Planungsperspektive eröffnet,
- der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) vorbereitet wurde,
- der Investor langfristig in die Planung eingebunden wurde,
- und der Investor nachweislich auf dieses Vertrauen hin erhebliche Investitionen getätigt hat (z. B. Grundstückskäufe, Planungskosten, Erschließungsmaßnahmen), (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 12.07).

Abschließend darf ich Sie noch auf die Anlage 3.15 „Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt“ der Drucksache 2829/23 hinweisen, in der die abwägungserheblichen Tatbestände hinreichend beschrieben sind.

Mit freundlichen Grüßen

A. Horn