

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Die Linke  
Frau Stange  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

## **Drucksache 1035/25; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Bedarfsermittlung für weitere innenstadtrelevante Sortimente in Verkaufseinrichtungen außerhalb der Innenstadt ; öffentlich**

Sehr geehrte Frau Stange,

Erfurt,

vor Beantwortung Ihrer Anfrage möchte ich auf Folgendes hinweisen. Die im Bebauungsplanverfahren LIN771 „SB Warenhaus Weimarische Straße“ vorgesehenen Festsetzungen sollen gegenüber den bisher im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" für die Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) getroffenen Regelungen inhaltlich unverändert bleiben, sodass das Zulässigkeitspektrum der Sortimente im SB-Warenhaus weder vergrößert noch verringert wird. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung Nr. 1.5 aus dem Bebauungsplan LIN736. Diese Festsetzung wird im neuen Plan LIN771 unter der Nummer 1.1 aufgenommen und aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen. Insoweit werden im Bebauungsplan LIN771 keine weiteren Verkaufsflächen zugelassen.

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Auf Grundlage welcher Informationen und Analysen/Untersuchungen schätzt die Verwaltung ein, dass die weitere Schaffung von Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Verkaufssortimente außerhalb der Innenstadt, den Innenstadthandel nicht beeinflusst?**

Eine derartige Prüfung erstreckt sich zumeist über mehrere Ebenen. Zunächst wird der Vorhabenträger gebeten, möglichst präzise Angaben zu seinem Projekt zur Verfügung zu stellen. Sobald und soweit Ansiedlungsbegehren im Bereich zentrenrelevanter Verkaufssortimente bekannt werden, prüft und beurteilt die Stadtverwaltung die Vorhaben auf der Grundlage des jeweils geltenden Planungsrechts, des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt. Sollten zum Beispiel raum- oder regionalplanerische Belange oder Aspekte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berührt werden, wird

*Seite 1 von 3*

regelmäßig eine unternehmensneutrale Verträglichkeitsuntersuchung im Auftrag oder in Abstimmung mit der Stadt Erfurt durchgeführt. Im Fall des Bebauungsplan-Verfahrens LIN587 "Am Tonberg" lag die diesbezügliche städtebauliche Verträglichkeitsstudie dem Stadtrat bereits seit den Beschlüssen ab dem Jahr 2021 als Abwägungsmaterial vor. Zudem kann es im Einzelfall auch erforderlich werden, sich mit oberen Behörden, zum Beispiel mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen oder dem Thüringer Landesverwaltungsamt, abzustimmen.

## **2. Wann und nach welchen Kriterien ist nach Einschätzung der Verwaltung der Innenstadthandel durch die Zulassung weiterer Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt beeinflusst, welche Bedeutung/Verbindlichkeit hat dabei das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt?**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt stellt ein zentrales informelles Planungsinstrument dar, das maßgeblich zur steuernden Umsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB beiträgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind sämtliche privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Insbesondere die Wahrung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) gewinnt vor dem Hintergrund struktureller Veränderungen im Einzelhandel und der Gefährdung gewachsener Versorgungsstrukturen zunehmend an Bedeutung.

Ein schlüssiges kommunales Einzelhandelskonzept bildet hierfür die fachliche und planungsrechtlich erforderliche Grundlage, um die Auswirkungen einzelner Vorhaben auf die Versorgungsstruktur objektiv bewerten zu können. Es erlaubt eine sachlich differenzierte Beurteilung insbesondere hinsichtlich der Zentrenrelevanz von Sortimenten, der städtebaulichen Verträglichkeit und der Nahversorgungsfunktion. Ohne ein derartiges Konzept drohen Abwägungsdefizite, welche die Rechtswirksamkeit von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigen können.

Auch die Rechtsprechung misst Einzelhandelskonzepten eine hohe Bedeutung bei: So erkennt das Bundesverwaltungsgericht sie als abstrakt-generelle, sachlich begründete Steuerungsgrundlage an, die geeignet ist, bauleitplanerische Festsetzungen in rechtlich tragfähiger Weise zu begründen (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 CN 6.04).

Demnach sind kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung nicht nur planungspraktisch empfehlenswert, sondern zwingend erforderlich, um eine rechtssichere und abwägungskonforme Planungsentscheidung zu gewährleisten.

## **3. Inwieweit hat ein Investor einen Rechtsanspruch auf die bauplanerische Ermöglichung seines Vorhabens für die Schaffung von Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt, wenn durch Analyse oder Untersuchung festgestellt wird, dass der Innenstadthandel beeinflusst wird, 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