

Titel der Drucksache:

Überprüfung der Steuerungsgrundlagen für Einzelhandel und Gastronomie — Fortschreibungsbedarf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Drucksache

1493/26

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	03.09.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.09.2026	öffentlich	Entscheidung

01

Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister bis zum 31.03.2027 einen Bericht zum Fortschreibungsbedarf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt (DS 1772/17, zuletzt geändert durch Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019, DS 0705/19) vorzulegen und in den vorbereitenden Ausschüssen vorzustellen.

Der Bericht

- stellt die seit der Vollerhebung des Einzelhandels im Frühjahr 2017 eingetretenen Veränderungen im Einzelhandel und der Nutzungsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt dar, insbesondere die Folgen der Corona-Pandemie, die Entwicklung des Online-Handels, die Frequenz- und Leerstandsentwicklung sowie die Verschiebung hin zu Gastronomie- und Erlebnisangeboten,
- bewertet, ob die Kernannahmen des geltenden Konzepts, insbesondere die zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose, sowie die Sortimentsliste und die Steuerungslogik diese Entwicklungen noch abbilden,
- weist Kosten und Zeitplan einer Fortschreibung aus und
- unterbreitet einen Vorschlag für das weitere Verfahren.

02

Der Bericht enthält eine Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, in deren Einzelhandel oder Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen oder lediglich ausnahmsweise zulässig sind.

Darzustellen sind je Plan

- die konzeptionelle Bezugsgrundlage der Festsetzung, insbesondere ob die Bezugnahme auf die Erfurter Sortimentsliste in der Fassung vom 18.02.2009 oder der Fortschreibung 2017 sowie
- Anzahl und Ergebnis der seit Rechtsverbindlichkeit geprüften Ausnahmen und Befreiungen.

03

Der Bericht stellt dar,

- auf welcher Grundlage gastronomische Nutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt planungsrechtlich beschränkt werden und
- ob die diesen Beschränkungen zugeschriebene Schutzwirkung für die Altstadt bislang überprüft wurde.

Sofern eine Überprüfung nicht erfolgt ist, enthält der Bericht einen Vorschlag, wie diese Wirkung im Rahmen der Fortschreibung untersucht werden kann.

23.06.2026, gez. i. A. 

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☐ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☐ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2026	2027	2028	2029
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

☒

Ja

☐

Nein

Anlagenverzeichnis

Sachverhalt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept die zentrale Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels in Erfurt. Die geltende Fassung „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017“ beruht auf einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels im Frühjahr 2017 und wurde zuletzt durch Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019 geändert.

Datengrundlage und Konzept sind damit vollständig vor der Corona-Pandemie und vor dem Strukturwandel entstanden, der die Innenstädte seither prägt. Die empirische Basis ist inzwischen neun Jahre alt. Das Konzept begründete seine Erarbeitung 2017 selbst mit der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels und veränderten Rahmenbedingungen, Entwicklungen, die sich seither erheblich beschleunigt haben.

Die Stadtverwaltung vertritt zudem selbst die Auffassung, dass Einzelhandels- und Zentrenkonzepte einer regelmäßigen Aktualisierung bedürfen, und hat dies mit dem Dreischritt aus Konzept 2009, Vollerhebung 2017 und Fortschreibungsbeschluss 2019 praktiziert. Nach diesem Rhythmus steht die nächste Überprüfung an.

Zugleich verweisen rechtsverbindliche Bebauungspläne in ihren Festsetzungen weiterhin auf die Sortimentsliste in der Fassung vom 18.02.2009, etwa der Bebauungsplan EFS035 „Weimarische

Straße, Teilgebiet 3", obwohl die Erfurter Sortimentsliste mit der Fassung 2017 fortgeschrieben wurde. Gastronomische Nutzungen behandelt das geltende Konzept ausschließlich als ergänzende Nutzung zentraler Versorgungsbereiche. Steuerungsregeln für die Gastronomie enthält es nicht.

Die planungsrechtlichen Beschränkungen gastronomischer Nutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt stützen sich damit auf Einzelbegründungen der jeweiligen Pläne. Nach Medienberichterstattung vom 10.06.2026 wurde zuletzt die Ansiedlung eines gastronomischen Betriebs auf einer Brachfläche an der Weimarischen Straße unter Verweis auf eine solche Festsetzung abgelehnt, obwohl der Plan eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorsieht.

Der Oberbürgermeister hat erklärt, Wirtschaftspolitik gehöre in den Mittelpunkt kommunalen Handelns und zuletzt im Januar 2026 Gespräche mit Handels- und Gastronomiebetriebe der Innenstadt geführt. Parallel werden Einzelfragen der Innenstadtregulierung, insbesondere etwa zu Werbeanlagen und Gestaltungsanforderungen, auf der Grundlage von Regelwerken verhandelt, die wie die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von 1992 und die Werbesatzung von 1991 aus den frühen 1990er Jahren stammen. Eine aktuelle konzeptionelle Gesamtgrundlage besteht nicht. Ein fundierter Bericht zum Fortschreibungsbedarf schafft die Entscheidungsgrundlage, um Einzelhandel und Gastronomie auf Basis der tatsächlichen Gegebenheiten des Jahres 2026 zu steuern.

Die Erarbeitung des Berichts betrifft die Bauleitplanung und städtebauliche Entwicklungskonzepte und liegt im eigenen Wirkungskreis der Stadt. Eine Entscheidung über die Fortschreibung selbst wird dadurch nicht vorweggenommen. Haushaltswirksame Festlegungen sind mit diesem Beschluss nicht verbunden.