



REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELTHÜRINGEN

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Strukturausschuss

Beschluss Nr. STA 04/01/11 vom 09.02.2011

Stellungnahme

der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) zum

vereinfachten Raumordnungsverfahren „Erweiterung Einrichtungs- haus Finke“ in Verbindung mit dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan – Vor dem Dorfe, Teil 2 –

in der Gemeinde Elxleben, Landkreis Sömmerda

Mit Schreiben vom 03.01.2011 hat die obere Landesplanungsbehörde die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen um Stellungnahme im Rahmen des o. g. vereinfachten Raumordnungsverfahrens (ROV) gebeten. Die Prüfung erfolgt in Verbindung mit dem bereits laufenden Bauleitplanverfahren für das Sondergebiet, in dem das Vorhaben errichtet werden soll.

Mit der Änderung ihres Bebauungsplanes (B-Plan) „Vor dem Dorfe, Teil II“ beabsichtigt die Gemeinde Elxleben, die vom Einrichtungshaus Finke geplanten Expansionsabsichten am bestehenden Standort ermöglichen zu können. Geplant ist, unmittelbar angrenzend an den Gebäudebestand des Einrichtungshauses, die Erweiterung der Verkaufsfläche um zusätzlich 9.000 m². Des Weiteren soll mit der Änderung des B-Planes für das Sondergebiet eine bisher als Baugebiet ausgewiesene, aber noch unbebaute Teilfläche im Westen aus dem Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen werden und zukünftig nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Eine Begründung für die umfangreiche Erweiterung des Einrichtungshauses ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Ebenso fehlen Aussagen zum Einzugsbereich und konkrete Angaben zur geplanten Sortimentsgestaltung, insbesondere zur Größe eines innenstadtrelevanten Anteils am Sortiment.

Nach den Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Anhang 2) dürfen für das Einrichtungshaus im „Sondergebiet 2“ zentrumsrelevante Sortimente bis zu 10 % der maximalen Verkehrsfläche angeboten werden. Die Darbietung zentrumsrelevanter Sortimente auf einer einheitlichen Fläche ist dabei unzulässig.

Der Strukturausschuss hat das Vorhaben auf der Grundlage der übergebenen Unterlagen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens geprüft und folgende Stellungnahme beschlossen:

Die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses Finke wird abgelehnt.

Begründung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Unternehmens am bestehenden Standort nördlich der Stadtgrenze des Oberzentrums Erfurt in der Gemeinde Elxleben. Die Gemeinde Elxleben verfügt über keine zentralörtliche Funktion.

Das Möbelhaus Finke nimmt seit den 1990er Jahren gemeinsam mit weiteren Möbelhäusern in Erfurt und unmittelbarer Umgebung von Erfurt die Versorgungsfunktion in diesem Sortimentsbereich für den zentralen Mittelthüringer Raum wahr. Insgesamt verfügen die Möbelhäuser der Stadt Erfurt sowie die der Nachbargemeinden Elxleben (34.000 m²) und Mönchenholzhausen (31.000 m²) gegenwärtig bereits über ein Verkaufsflächenpotenzial von 118.000 m². Unter Annahme eines 10 % - Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet das eine Verkaufsfläche von 11.800 m² für diese Sortimente. Die für die Städte Erfurt und Weimar vorliegenden Einzelhandelskonzepte attestieren auch ohne Einbeziehung der Möbelhäuser in Elxleben und Mönchenholzhausen keine weiteren Flächenbedarfe. Es wird im Gegenteil bei weiterem Zuwachs von der Entstehung neuer Leerstände und folgend die Entstehung von zukünftig neuen Brachflächen ausgegangen. Diese Feststellung wird verschärft durch die Tatsache, dass der gesamte anzunehmende Einzugsbereich einem Bevölkerungsrückgang unterliegt, der mit einem Kaufkraftrückgang verbunden ist. Konkrete Vergleichszahlen Verkaufsfläche pro Einwohner für den Bereich Möbel liegen zwar nicht vor, aber eine Gesamtverkaufsfläche allein in Erfurt von 2,45 m² pro Einwohner entspricht nach Aussage des Einzelhandelskonzeptes bereits einem hohen Ausstattungsgrad selbst für ein Oberzentrum. Ein zusätzlicher quantitativer Entwicklungsbedarf wird nach Einschätzung des Erfurter Konzeptes bis 2020 auch nicht benannt.

Es wird eingeschätzt, dass eine Erweiterung des Möbelhauses Finke, insbesondere auch die weitere und nicht kontrollierbare Erweiterung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, eine wesentliche Beeinträchtigung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur des Oberzentrums hervorrufen würde. Zudem widerspricht die Erweiterung eines Einzelhandelsgroßprojektes außerhalb eines Zentralen Ortes höherer Stufe den Zielen und Grundsätzen der vorliegenden Raumordnungspläne. Eine Erweiterung am Standort Elxleben ist nicht erforderlich, da versorgungsseitig kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist und umliegende Zentren als Handelsstandorte geschwächt werden könnten. Mit der getroffenen Entscheidung wird der Wille der Planungsregion zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplan – Genehmigungsvorlage 2010 weiter bekräftigt.

Der Prüfung liegen die nachfolgenden Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zugrunde:

LEP 2004

Ziel 3.2.1 gibt vor, dass die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig ist. Ihre Konzentration auf Zentrale Orte höherer Stufe ist erforderlich, da sie durch ihr umfassendes Warenangebot sowie ihre überwiegend überörtliche Bedeutung ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die verbrauchernahe Versorgung der

Bevölkerung und damit die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems wesentlich beeinträchtigen können.

Nach G 3.2.3 sollen Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage und mit einer angemessenen Anbindung an den ÖPNV errichtet werden, weil es das bereits bestehende landesweite Überangebot an Einzelhandelsgroßprojekten gebietet, weitere Ansiedlungen außerhalb der Zentralen Orte nicht mehr zuzulassen.

Grundsatz 3.2.4 gibt vor, dass sich die Verkaufsfläche an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren soll. Damit soll gewährleistet werden, dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des Zentralen Ortes sowie benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Bedarf an neuen Handelsflächen bestimmt sich insbesondere aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, um somit die Funktion der Innenstädte zu stärken.

Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen 1999 (RROP)

4.3.3.1 In der Planungsregion Mittelthüringen soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung angestrebt werden.

4.3.3.2 Das Oberzentrum Erfurt soll als traditioneller Handelsstandort gesichert werden.

4.3.3.4 Die Größe der Gesamteinzelhandelsfläche und die Dienstleistungsstruktur des jeweiligen Ortes, die Komplexität in Ausstattung und Angebot sollen der zu versorgenden Bevölkerung des jeweiligen Verflechtungsbereiches angemessen sein. Dabei sollen sowohl der bisherige Bestand an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortes und der benachbarten Orte, die zu versorgende Einwohnerzahl und deren Kaufkraftpotenzial, einschließlich Einzugsbereich, als auch die nach Branchen bzw. Sortimentsstrukturen im bundesdeutschen Durchschnitt geltenden Erfahrungswerte an gerechtfertigten Größenordnungen von Verkaufs- und Dienstleistungsflächen (Gesamtgröße) als wesentliche Bemessungs- und Entscheidungsgrundlagen gelten. Die Versorgungsstruktur benachbarter Orte, insbesondere der Zentren, soll nicht beeinträchtigt werden.

Die Standortverteilung zentrenrelevanter Sortimente ist ein wesentlicher Faktor bei der Gestaltung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Das Zurückdrängen der Ansiedlung dieser Sortimente auf der „grünen Wiese“ und ihre Verlagerung bzw. Konzentration in die Innenstadtbereiche tragen spürbar zur Revitalisierung der innerstädtischen Entwicklung bei.

4.3.3.8 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen, gemessen an der Versorgungsfunktion, in der Regel nur in den Zentralen Orten höherer Stufe angesiedelt werden.

Regionalplan – Genehmigungsvorlage 2010

Z 2-4 Einzelhandelsgroßprojekte sind auf die Zentralen Orte höherer Stufe zu konzentrieren. Beeinträchtigungen von Versorgungsfunktionen anderer Zentraler Orte sind nicht zulässig. In Orten ohne zentralörtliche Funktion sind sie ausgeschlossen.

Z 2-5 Im Rahmen der Errichtung von neuen sowie der Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit den typischerweise zentrenrelevanten Sortimenten ist

eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadt- bzw. Ortszentrums sowie zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in den benachbarten Gemeinden auszuschließen. Diese Einzelhandelsgroßprojekte sind nur verbrauchernah in städtebaulich integrierter Lage anzusiedeln. Außerhalb des Stadt- bzw. Ortszentrums und zentraler Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Randsortimente zulässig. Eine Begrenzung wird notwendig, da Handelseinrichtungen mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die im allgemeinen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können, bestrebt sind, ihren zentrenrelevanten Sortimentsanteil zunehmend zu erhöhen. Wesentliche Beeinträchtigungen innerstädtischer Handelsstrukturen und zentraler Versorgungsbereiche sind in der Regel nicht zu erwarten, wenn der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 800 m² Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes beträgt. Als Randsortimente kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Sie sind in Umfang und Wichtigkeit deutlich dem Kernsortiment untergeordnet.

gez. B a u s e w e i n
Vorsitzender des Strukturausschusses