

Stadtverwaltung Erfurt
Amt 61
Löberstraße 34
99096 Erfurt

..2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Erfurt WAL678 „Höffner-Waltersleben“ (Vorentwurf)

hier: Stellungnahme der Stadt Weimar

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.09.2017 geben Sie uns Gelegenheit, zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Laut vorliegender Planungsunterlagen soll die Verkaufsfläche der Firma Höffner am Standort Erfurt-Waltersleben von aktuell knapp 35.000 m² auf ca. 49.000 m² erhöht werden. Das entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs von 14.000 m² bzw. 40%. Der Hauptteil der Erweiterung bezieht sich demnach auf den Bereich Möbel/ Einrichtungsgegenstände. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen um 400 m² erhöht werden (Haushaltwaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Bilder/ Geschenke: 240m², Elektrokleingeräte: 60m²; Heimtextilien/ Bettwäsche: 100m²).

Im Auftrag der Firma Höffner wurde eine Wirkungsanalyse (BBE-Gutachten) erstellt, die den Planungsunterlagen beiliegt.

Die Stadt Weimar lehnt das Vorhaben in den vorgesehenen Dimensionen ab. Hierfür sind folgende Gründe maßgeblich.

1. Gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept ist der Versorgungsgrad mit Möbel-/ Einrichtungshäusern in der Planungsregion Mittelthüringen bereits ausreichend bzw. sind die Erweiterungspotenziale in diesem Sortiment gering. Insofern ist durch die o.g. Erweiterung eine Überversorgung zu befürchten, die zu einer Verschärfung des Wettbewerbes zwischen den bereits bestehenden Möbelmärkten und Einrichtungshäusern im Großraum Erfurt-Weimar-Jena führt und mit Umsatzrückgängen bei den in Weimar bestehenden Möbelhäusern (Roller, Multipolster) verbunden sein wird.
2. Das Vorhaben widerspricht dem raumordnerischen Grundsatz des Kongruenzgebotes (LEP Thüringen 2025: G 2.6.2). Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten sollen sich demnach in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen, wobei die mittelzentralen Funktionsräume als Maßstab gelten.

Angesichts der Tatsache, dass Möbel- und Einrichtungshäuser im Einzelhandelsbereich mit die größten Kundenverflechtungsbereiche aufweisen und Konsumenten in diesem Sortimentsbereich Fahrstrecken von bis zu einer Stunde auf sich nehmen, reicht der direkte Einzugsbereich des Standortes Erfurt-Waltersleben weit über den mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Erfurt hinaus. Der mittelzentrale Funktionsraum der Stadt Weimar wird bei Zugrundlegung einer Fahrtzeit bis 60 Minuten vollständig umfasst (vgl. BBE-Gutachten, Seite 17). Hinzu kommt, dass das vorliegende Gutachten dem Standort eine „sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit“ sowie eine „hohe Attraktivität und Strahlkraft“ attestiert. Die im BBE-Gutachten (Seite 39) enthaltene Feststellung, dass das Möbelhaus in seinem Kerneinzugsgebiet (Zone I und II) den Großteil seines Umsatzes erwirtschaften wird, bestätigt die Verletzung des Kongruenzgebotes, denn Zone I reicht im Osten bis an das Stadtgebiet Weimars heran und Zone II umfasst das Weimarer Stadtgebiet vollständig (ebd. S.18). Dem Gutachten zufolge ist eine Verletzung des Kongruenzgebotes angesichts der Besonderheiten der Sortimentsgruppe Möbel und der besonderen Funktion der Stadt Erfurt (Oberzentrum und Landeshauptstadt) vertretbar (ebd. S. 70). Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Aus dem im LEP Thüringen 2025 definierten Kongruenzgebot lassen sich weder sortimentsspezifische, noch funktionale Ausnahmen ableiten.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Standort in Erfurt-Waltersleben um eine nicht-integrierte Lage handelt (vgl. BBE-Gutachten, Seite 14). Im Zuge des Vorhabens würden die zentrenrelevanten Randsortimente am Standort auf 3.050 m² erweitert. Dies widerspräche dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt, wonach zentrenrelevante Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf max. 2.500m² begrenzt werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Wolf
Oberbürgermeister