

Titel der Drucksache:

**Antrag auf Einleitung eines
Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB -
Großflächiger Lebensmittelmarkt in Erfurt -
Marbach**

Drucksache

1640/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	24.01.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Marbach	23.02.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.04.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 16.08.2021 für das Vorhaben eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in Erfurt-Marbach auf den Flurstücken Gemarkung Marbach, Flur 3, Flurstücke 650/28; 651/28; 652/29 und 653/29 wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

24.01.2022 i.V. gez. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2021	2022	2023	2024
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Übersichtsskizze
- Anlage 2 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3 – Lageplan
- Anlage 4 – Standortuntersuchung
- Anlage 5 –
- Anlage 6 – Antrag (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 6 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.
Anlage 5 – TLZ-Artikel

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit 2000 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit ca. 700 m² Verkaufsfläche vor.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht für das genannte Gebiet folgendes vor:

Auf den Grundstücken an der Schwarzburger Straße im Bereich Im Geströdig sollen zwei Baukörper errichtet werden. Die Erschließung ist über die Schwarzburger Straße vorgesehen, der Kunden- und Lieferverkehr erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt. Es soll ein Parkplatz mit ca. 149 Stellplätzen errichtet werden.

Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Stadt darf das Instrumentarium der Bauleitplanung nur einsetzen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Antrag wurde durch die Verwaltung geprüft und im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Beschlusslage:

- Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines wirksamen Bebauungsplanes und nicht innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Zudem befindet sich das Vorhaben nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne § 34 BauGB. Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.
- Im seit 27.05.2006 wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Gartenbau dargestellt. Die Darstellung dient der Sicherung der Flächen um den für Erfurt traditionellen erwerbsmäßigen Gartenbau in Form von Samenzucht, Zierpflanzenanbau und intensiven Gemüseanbau zu erhalten und zu fördern.

Das Vorhaben zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe kann danach nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

- Die bauliche Entwicklung widerspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030, welches am 17.10.2018 vom Stadtrat beschlossen wurde. Die Flurstücke gehören zu den Marbacher Blumenfeldern. Diese sind im ISEK als "Traditionsinseln" des Gartenbaus deklariert. Die Flächen sind in ihrer Funktion und ihrem räumlichen Umgang zu erhalten und in den Stadtraum einzubinden.
- Das Vorhaben widerspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Landeshauptstadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 10.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Gemäß Grundsatz 1.1 des EZK sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln. Laut Grundsatz 1.2 sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Das Vorhaben stimmt mit diesen Grundsätzen nicht überein. Es befindet sich außerhalb der im EZK definierten zentralen Versorgungsbereiche und nicht innerhalb eines Nah- und Grundversorgungsstandortes. Das Vorhaben soll am Rand des Ortsteils, in einer nicht integrierten Lage, angesiedelt werden.

- Der Ortsteil Marbach verfügt über einen im EZK definierten Nahversorgungsstandort an der Bergener Straße. Dieser ist städtebaulich integriert, mit dem PKW, zu Fuß und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Gemäß der Grundsatzentscheidung zur Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Marbach - Nahversorgung (0875/13) soll das Verwaltungshandeln zur Sicherung der nachhaltigen Erhaltung und Entwicklung dieses Nahversorgungsstandortes und zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf diesen Nahversorgungsstandort ausgerichtet sein. Durch das beantragte Vorhaben wäre der Standort Bergener Straße erheblich gefährdet.

Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

- Im rechtskräftigen Regionalplan Mittelthüringen (RMPT) ist der beabsichtigte Standort als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt; bauliche Entwicklungen sind hier unzulässig. Dies stellt ein Ziel der Raumordnung dar, das nicht durch eine Abwägung zu überwinden ist. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wäre daher ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.
- Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) sieht vor, jedes Einzelhandelsvorhaben einem Vorhaben-Check hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zu unterziehen. Diese Matrix dient der Beurteilung der langfristigen Sicherung bzw. Verbesserung und Stärkung der Versorgungsstrukturen entsprechend des von der Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossenen Zielsystems. Sofern ein Widerspruch zur Matrix besteht, ist das Vorhaben nicht regional abstimmbar. Gemäß der Vorprüfung entsprechend der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entspricht das beantragte Vorhaben nicht dem Zielsystem.

Städtebauliche Beurteilung

Aufgabe einer Kommune ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan MAR 138 "Marbach - Meininger Straße, südlich Luckenauer Straße" wurde in den 1990er Jahren ein städtebaulich integrierter Standort entwickelt, der neben einigen Wohngebäuden auch die Nahversorgung für Marbach sicherstellt. Neben der zulässigen Verkaufsfläche von ca. 800 Quadratmetern wurden auch ergänzende Nutzungen im Sinne eines wohnortnahen Dienstleistungszentrums ermöglicht. Flankierend wurden auch ausreichende Stellflächen für PKWs errichtet.

Die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmittelbetrieben beginnen häufig ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche bei einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte bei diesen Verkaufsflächengrößen auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen, bereits vorhandenen, Nahversorgungsstandorten.

Marbach verfügt aktuell über ca. 4.401 Einwohner. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass bei der Etablierung eines städtebaulich nicht integrierten Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.700 m² nicht nur die oben beschriebenen Planungsrichtlinien verletzt würden, sondern gleichzeitig das planerische Ansinnen des Bebauungsplans MAR 138

konterkariert und ein potenzieller städtebaulicher Missstand provoziert würde.

Im Jahr 2012 prüfte die Stadtverwaltung etliche Alternativstandorte zur Errichtung eines Lebensmittelnahversorgers zur Gewährleistung der Versorgung des Ortsteiles Marbach (siehe Anlage 4).

In dieser Untersuchung wurden sowohl städtebaulich integrierte wie auch städtebaulich nicht integrierte Standorte sondiert. Städtebaulich integrierte Standorte, die auch die üblichen Erreichbarkeitskriterien für Nahversorgungseinrichtungen erfüllen, wären zwar grundsätzlich vorhanden gewesen, konnten aber aus diversen Gründen nicht aktiviert werden. Die städtebaulich nicht integrierten Standorte, gelegentlich auch als auf „der grünen Wiese“ gelegen bezeichnet, erfüllten einerseits nicht die Erreichbarkeitskriterien, die im besonderen Maße die Belange der nicht motorisierten und älteren Bevölkerung berücksichtigen, schieden andererseits aber bereits aus formalen Gründen aus.

Die Ergebnisse hatten unmissverständlich gezeigt, dass es sinnvoll war und noch immer ist, den bestehenden, gut integrierten Markt mit einer maximal nutzbaren Verkaufsfläche von ca. 800 m² in der Bergener Straße als Standort zu sichern und zu entwickeln.

Darüber hinaus beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.09.2013 diesen Grundsatzbeschluss 0875/13, der im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nichts an seiner Gültigkeit und Bedeutung verloren hat:

- „Der Standort Bergener Straße ist auf Grund seiner integrierten zentralen Lage aus städtebaulicher Sicht der Vorzugsstandort für die Sicherung der Nahversorgung in Marbach.
- Aus städtebaulichen Gründen wird zur Sicherung der nachhaltigen Erhaltung und Entwicklung dieses Nahversorgungsstandortes und zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf diesen Nahversorgungsstandort ein Planerfordernis für die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Marbach nicht gesehen. „

Fazit

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind derartige städtebauliche Entwicklungskonzepte. Im rechtlichen Sinne führen städtebauliche Entwicklungskonzepte nicht von sich aus zur Unzulässigkeit einzelner konkreter Standorte, sondern formulieren bestimmte Rahmenbedingungen und Grundsätze, die generell eine flexible Standortwahl unter städtebaulich sinnvollen Gesichtspunkten ermöglichen.

Das beabsichtigte Vorhaben widerspricht jedoch den Zielen der Stadtplanung und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt in vielen Punkten elementar, darauf weisen vor allem die dargestellten Ziele des Flächennutzungsplans, des ISEKs, des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie durchgeführte eigene Untersuchungen der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt hin.

Ferner stehen dem Vorhaben bereits formal die Ziele der Raumordnung, des Regionalen

Einzelhandelskonzeptes (REHK) und die ortsspezifischen Stadtratsbeschlüsse entgegen.

Auch vor dem Hintergrund der Zielstellung eines sparsamen Umganges mit der Ressource Boden, dem Gebot der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie der Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung ist das Vorhaben zur Errichtung eines städtebaulich nicht integrierten, großflächigen Lebensmittelmarkts als Vollsortimenter mit 2000 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit ca. 700 m² Verkaufsfläche am Ortsrand des Ortsteils Marbach kontraproduktiv.

Mit Blick auf den vorhandenen Lebensmittelmarkt in der Bergener Straße in Marbach, der seit einigen Jahren die Nahversorgung der Marbacher Bürger sicherstellt, kommen im Rahmen der erforderlichen Abwägung auch die Belange gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 3 BauGB zum Tragen. Für diesen Lebensmittelmarkt hat das Christophoruswerk Erfurt den Betrieb übernommen. Menschen mit Einschränkungen erhalten dort einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz oder die Möglichkeit für Praktika bzw. Außenarbeitsplätze, die sich außerhalb einer Werkstatt für behinderte Menschen befinden. Nicht selten gelingt auf diese Weise sogar der Sprung auf den allgemeinen Arbeitsmarkt. Allein dieses besondere Konzept der Inklusion, welches in Erfurt beispiellos ist, ist auf den besonderen Schutz gemäß Stadtratsbeschluss 0875/13 angewiesen.

Weiter Schritte nach Beschlussfassung

Dem Antragsteller wird die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitgeteilt.