

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1738/21

Titel der Drucksache

Änderung des Bebauungsplans STO594 "Östlich Erfurter Landstraße"

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?	Ja.
Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung?	Nein.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Beschlussvorschlag der Ortsteilbürgermeisterin:

Der B-Plan Gewerbegebiet Östlich der Erfurter Landstraße "ILZ Ost" (Stadtratsbeschluss Nr. 2368/12 vom 27.02.2013, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 am 03.05.2013) wird dahingehend geändert, dass über eine Teilfläche der Gemarkung, Flur 15 und 16, Flurstück 1176/7, 1178/5, 1179/7 mit einer Größe von ca. 16.500m² eine Bebauung zum Zwecke und zur Nutzung für den Einzelhandel ermöglicht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bebauungsplan STO594:

Die Flurstücke 1176/7, 1178/5, 1179/7, Flur 16 Gemarkung Stotternheim, befinden sich im rechtswirksamen Bebauungsplan STO594 "Östlich Erfurter Landstraße", rechtswirksam seit 03.05.2013. Sie befinden sich im GE1 bzw. der Pflanzfläche P2. Einzelhandelsbetriebe sind gem. Festsetzung 1.1.1 nicht zulässig.

Mit dem Bebauungsplan STO594 wurden/werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Nachfragegerechte Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes STO 327 "Erfurter Straße" (Ost) durch Ausweisung großer, zusammenhängender Baugebiete.
- Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Übergang des Gewerbegebietes zum Ortsrand Stotternheim.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen insbesondere durch die Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.

Mit dem Bebauungsplan sollen Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (Logistikgewerbe, produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) bereitgestellt werden. Um diesen Gewerbebetrieben die entsprechenden Möglichkeiten zu sichern, wurden solche Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung anderweitiger Gewerbebetriebe erschweren. Dazu zählen Bordelle, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe (siehe Begründung zum Bebauungsplan STO594,

S. 9).

Es handelt sich bei diesen Flächen ebenfalls um die letzten Flächen, die einen planungsrechtlich gesicherten Gleiszugang besitzen. Sie grenzen an die Fläche "b", parallel zu den Gleisanlagen an. Diese Fläche "b" ist von Bebauung freizuhalten und primär für betriebliche Bahn-Anschlussgleise vorzuhalten. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage an der Autobahnanschlussstelle Erfurt-Stotternheim der Autobahn A71.

Diese Gewerbeflächen (Flurstücke 1176/7, 1178/5, 1179/7) sind somit von größerem Wert als vergleichbare Flächen.

Der Ortschaftsrat Stotternheim stimmte in seiner Sitzung am 11.03.2009 der Aufstellung und dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit den oben genannten Zielen unter bestimmten Voraussetzungen (Berücksichtigung von Radweg, Kreisverkehr, "Erfurter Seen", Gewährleistung der Sicherheit, Bebauungsgrenze) einstimmig zu.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17), geändert gem. Stadtratsbeschluss DS 0705/19 am 10.04.2019 und dient als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet.

Auf den Seiten 133 ff. sind die Grundsätze zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten definiert. Neuansiedlungen sollen nur unter dem Gesichtspunkt geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung zu sichern.

Gemäß Grundsatz 1.2 sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Um die Nahversorgungsmöglichkeiten in den Wohngebieten und den Ortsteilen sichern zu können und für diese auch eine perspektivische Entwicklungsmöglichkeit zu erhalten, hat die Landeshauptstadt Erfurt in den letzten Jahren in stringenter Weise Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben in Gewerbegebieten ausgeschlossen. Mit diesem planerischen Grundgerüst konnte die Ausdünnung von Nahversorgungsmöglichkeiten in den Wohngebieten und Ortsteilen gebremst und vorhandene integrierte Standorte gesichert werden.

Im Verbund mit den konkreten Zielen des Bebauungsplans ST0594 "Östlich Erfurter Landstraße" stehen somit dem Ansinnen der Ortsteilbürgermeisterin erhebliche grundsätzliche städtebauliche Belange entgegen.

Darüber hinaus wären folgende Aspekte beachtlich:

Stotternheim hat derzeit ca. 3.430 Einwohner. Der Lebensmittel-Markt in Stotternheim, Am Teiche 9, weist bereits eine Verkaufsfläche von ca. 1006 m² auf. Dieser bestehende großflächige Lebensmittelmarkt ist nach cursorischer Prüfung ausreichend zur Versorgung der Bevölkerung von Stotternheim. Insofern wäre die Ansiedlung eines nicht integrierten, großflächigen Einkaufszentrums auch einzelhandelsstrukturell nicht gedeckt. Die wirtschaftliche Existenz des bestehenden Marktes würde mit einer weiteren Ansiedlung unter Umständen beeinträchtigt, eine bestehende Nahversorgungsmöglichkeit würde gefährdet.

Des Weiteren befindet sich der Sonderstandort Globus I Mittelhausen weniger als 6 km vom Bebauungsplan STO594 entfernt. An diesem Standort existiert bereits ein großflächiges Einkaufszentrum (VK ca. 8000 m²) mit einem breiten Angebotsspektrum mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Das Nahversorgungszentrum Roter Berg (Bebauungsplan ROB694) befindet sich in weniger als 5 km Entfernung zum Bebauungsplangebiet. An diesem Standort sollen nach Fertigstellung ca. 5500 m² Verkaufsfläche mit ebenfalls nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zur Verfügung stehen.

Im Stadtgebiet der Landeshauptstadt sind Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben rargesät. Für großflächige, arbeitskraftintensive und innovative Unternehmen herrscht seit Jahren ein strukturelles Flächendefizit, da die Entwicklung und Erschließung anderweitiger Gewerbegebiete erheblichen Hemmnissen ausgesetzt ist.

Allein schon das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt kam im Jahr 2015 zum Ergebnis, dass sich bis zum Jahr 2030 eine sehr deutliche Unterdeckung von knapp 196 ha ergeben würde (siehe Seite 122). Ein weiteres Defizit im Angebot besteht in der Verfügbarkeit großer zusammenhängender Grundstücke (min. fünf ha) für größere industrielle Ansiedlungen. Diese Defizite konnten bislang noch nicht ausgeglichen werden.

Die Flächen östlich der Erfurter Landstraße sind somit gegenwärtig die einzigen planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen, auf denen die Stadt Erfurt wirtschaftsstrukturell geeignete Unternehmen ansiedeln kann.

Fazit:

Bei den Flächen (Flurstücke 1176/7, 1178/5, 1179/7) handelt es sich um die letzten verbleibenden großen, zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen in städtischem Besitz. Durch die verkehrsgünstige Lage und unter Beachtung der sonstigen Rahmenbedingungen, sollte eine Entwicklung im Sinne des Bebauungsplans weiter verfolgt werden. Weiter würde eine Ermöglichung von Einzelhandelsbetrieben den Leitlinien des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Gewerbeflächenstrategie fundamental entgegenstehen.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Antrag nicht zu folgen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Heide
Unterschrift Amtsleitung

05.10.2021
Datum