

Titel der Drucksache:
**Antrag auf Einleitung eines
Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB -
Lebensmittelmarkt in Erfurt - Fienstedt**

Drucksache

0439/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen
öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.09.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Fienstedt	29.09.2026	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	01.10.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 14.03.2022 für das Vorhaben eines Lebensmittelmarktes in Erfurt- Fienstedt auf den Flurstücken Gemarkung Fienstedt, Flur 3, Flurstücke 319/1 und 398/320 wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

17.09.2026, gez. A. Horn

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			
↓				
	2025	2026	2027	2028
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 Anlage 1 – Übersichtsskizze Anlage 2 – Vorhabenbeschreibung Anlage 3 – Detailplanung (nichtöffentlich) Anlage 4 – Projektpräsentation Anlage 5 – Kompatibilität mit dem Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 Anlage 6 – Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 Anlage 7 – Stellungnahme J&K zur Nahversorgung 2024 Anlage 8 – Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen Anlage 9 – Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen Matrix Abstimmung Anlage 10 – Auszug Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) Anlage 10a – Grundversorgungsbereiche Tabelle Anlage 11 – Antrag (nicht öffentlich) (Hinweis: Die Anlagen 3 bis 11 sind lediglich im Ratsinformationssystem einsehbar.)

Sachverhalt Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit ca. 1.058 m² Verkaufsfläche sowie eines Backshops mit ca. 44 m² Verkaufsfläche vor. Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht für die Fläche östlich der Dietendorfer Straße sowie nördlich der Eisenacher Straße im Ortsteil Frienstedt Folgendes vor:

Auf den Grundstücken Gemarkung Frienstedt, Flur 3, Flurstücke 319/1 und 398/320, soll im nördlichen Bereich ein Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 1.438 m² errichtet werden. Die Erschließung ist über die Dietendorfer Straße vorgesehen. Zudem soll ein Parkplatz mit 87 Stellplätzen errichtet werden.

Die Stadtverwaltung hat zwischenzeitlich mehrere Gespräche mit dem Antragsteller und dem Betreiber geführt, um eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtischen Planungen und Konzepten zu erreichen. Darüber hinaus hat sich die Stadtverwaltung bemüht, weitere Betreiber für ein alternatives und flächensparendes Projekt zu sondieren und zu gewinnen. Diese Bemühungen erfolgten, bevor die vorliegende Drucksache dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Die abschließende Beurteilung des Antrags konnte daher erst nach Abschluss dieser – leider nicht von Erfolg gekrönten – Bemühungen erfolgen. Die Verwaltung bittet um Verständnis für die dadurch eingetretene längere Bearbeitungszeit.

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. Im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

Beschlusslage und planungsrechtliche Situation:

- Die vorgenannten Grundstücke gehören entsprechend der seit dem 13.06.2008 rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB zur Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Klarstellungssatzung Frienstedt (KLS009), nicht dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB an. Die für eine Bebauung mit dem Markt beantragten Grundstücke sind nach den tatsächlichen Verhältnissen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Vorhabens wäre daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
- Im seit dem 27.05.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sind die Grundstücksflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Zielstellung entspricht den Zielen der Raumordnung. Das Vorhaben zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs kann daher nicht gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden; es widerspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung.
- Die beabsichtigte bauliche Entwicklung widerspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Erfurt 2030, das am 17.10.2018 vom Stadtrat beschlossen wurde. Der Ortsteil Frienstedt ist entsprechend der Siedlungstypologie der Gruppe „Dorf“ zuzuordnen (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 86 ff.). Die als Dorf klassifizierten Ortsteile wie Frienstedt sind demnach in ihren Strukturen zu pflegen. Dörfliche Ortsränder und vorhandene Bezüge zur umgebenden Landschaft sind zu erhalten. Im Hinblick auf die Nahversorgung sind in Anlehnung an das Charakterbild der Dörfer Hof- beziehungsweise Dorfläden denkbar. Die Ansiedlung eines großen Lebensmittelmarktes am Frienstedter Ortsrand auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen würde den genannten Zielstellungen des ISEK Erfurt 2030 zur dörflichen Entwicklung entgegenstehen.

- Nach dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 erfolgt die Bestimmung der Grundversorgungsbereiche unter Berücksichtigung des Prinzips der administrativen Einräumigkeit. Dabei werden die Grenzen von Gemeinden und Gebietskörperschaften – insbesondere Verwaltungsgemeinschaften sowie erfüllenden und beauftragenden Gemeinden – sowie die Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte berücksichtigt. Die Grundzentren nehmen die Grundversorgung für sich und die ihnen zugeordneten Grundversorgungsbereiche wahr. Das Vorhaben widerspricht damit den Zielen und Grundsätzen zu den Grundversorgungsbereichen gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, insbesondere Ziel beziehungsweise Grundsatz G 2.3.3 (siehe Anlage).
- Im Regionalplan Mittelthüringen 2011 ist der beabsichtigte Standort als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt. Bauliche Entwicklungen sind in diesem Bereich unzulässig. Dabei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, das nicht durch eine Abwägung überwunden werden kann.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten und nicht einzelhandelsgeprägten Standorten entsprechen nicht dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen beschlossenen Zielsystem des Regionalen Einzelhandelskonzepts Mittelthüringen (siehe Anlage).
- Das Vorhaben widerspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EZK) der Landeshauptstadt Erfurt in der Fortschreibung mit Fassung 2017, Drucksache Nummer 1772/17, das am 10.04.2019 beschlossen und am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Bei dem EZK handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 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, insbesondere im Hauptzentrum, in Nebenzentren und in Nahversorgungszentren, anzusiedeln.
- Für den Standort wurde eine unternehmensneutrale Bewertung von nahversorgungsrelevanten Angebotsbausteinen am Standort Dietendorfer Straße in Erfurt-Frienstedt im Hinblick auf deren Kompatibilität mit dem Erfurter Einzelhandelskonzept vorgenommen (siehe Anlagen).

Zusammenfassend ergeben sich für nahversorgungsrelevante Angebotsbausteine am Planstandort in Erfurt-Frienstedt folgende maximalen Verkaufsflächen, die mit den Zielen und Grundsätzen des Erfurter Einzelhandelskonzepts vereinbar sind:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von rund 500 m²,
 - Bäckerei mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 55 m².
- Bezogen auf das vorliegende Projekt mit einem Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter und einer Verkaufsfläche von ca. 1.058 m² ist festzustellen, dass die vorgesehene Größenordnung eindeutig über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht. Das Vorhaben ist daher nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Erfurter Einzelhandelskonzepts vereinbar. Ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 500 m² wäre an diesem Standort grundsätzlich mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts vereinbar.
 - Die Antragsgrundstücke werden im Landschaftsplan der Stadt Erfurt als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Schutzgebiete existieren im betreffenden Bereich nicht. Ein Vorkommen des nach der Richtlinie 92/43/EWG streng geschützten Feldhamsters kann nicht ausgeschlossen

werden.

- Das Vorhaben befindet sich überwiegend in der Klimaschutzzone 1. Ordnung sowie zu einem geringen Teil in der Übergangszone. Beide Zonen befinden sich außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Die Flächen in dieser Klimaschutzzone besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit.
- Die Klimaschutzzone 1. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs umfasst die wichtigsten Belüftungsbereiche für die Kernstadt sowie die wichtigsten Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen für die Ortsteile. Die Kaltluft fließt in diesem Fall nicht in die Kernstadt. Der klimatische Einfluss ist daher auf die Ortsteile beziehungsweise den Ortsteil Frienstedt beschränkt.
- Da die Kaltluftentstehungsgebiete im Verhältnis zu den zu versorgenden Ortsteilen verhältnismäßig groß sind, können Flächen, unter anderem für Arrondierungsbebauungen, baulich in Anspruch genommen werden, sofern dadurch keine wesentlichen nachteiligen klimatischen Veränderungen eintreten. In der Klimaschutzzone sind lufthygienische Emissionen zu begrenzen, um den Schadstoffeintrag so gering wie möglich zu halten. Für den entsprechenden Nachweis wäre ein Klimagutachten erforderlich.
- Aus Sicht der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bestehen keine Versagensgründe oder sonstigen Hinweise, die dem Vorhaben aus diesem Gesichtspunkt entgegenstehen.
- Es wird auf die Nachhaltigkeitsstrategie, strategisches Ziel B4 und operatives Ziel B4.1, verwiesen. Diese beinhalten unter anderem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung der Neuversiegelung von Flächen sowie eine nachhaltige Standortpolitik.

Verkehrliche Erschließung

- Die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes wäre über das bestehende Netz öffentlicher Straßen grundsätzlich gegeben. Die der Erschließung des Lebensmittelmarktes dienende Dietendorfer Straße verfügt an der Westseite der Fahrbahn über einen einseitigen Gehweg. Dessen Breite liegt unterhalb des Regelmaßes von 2,50 m gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die fußläufige Erschließung wäre daher derzeit nicht ausreichend gesichert.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die bestehenden Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Abwasser und Regenwasser

- Die Fläche des Vorhabens wurde bei der Planung der Entwässerung nicht berücksichtigt, da sie im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist. Insbesondere die Realisierung der Regenwasserentsorgung müsste hydraulisch und wasserrechtlich geprüft sowie mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Wirtschaftsförderung

- Seitens der Wirtschaftsförderung wird die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in der beantragten Größe ebenfalls kritisch gesehen, da dem Amt für Wirtschaftsförderung regelmäßig Anfragen zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in ähnlicher Größenordnung in den Ortsteilen vorliegen.
- Die hierfür benötigten Grundstücksflächen stehen anschließend nicht mehr für landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung. Würde im Ortsteil Frienstedt eine im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche für den Einzelhandel in Anspruch genommen, könnte daraus eine Vorbildwirkung für vergleichbare Vorhaben abgeleitet werden.

Fazit

Das beabsichtigte Vorhaben widerspricht den Zielen der Stadtplanung und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt in mehreren wesentlichen Punkten. Hierauf weisen insbesondere die dargestellten Ziele des Flächennutzungsplans, des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts hin. Darüber hinaus stehen dem Vorhaben bereits formal die Erfordernisse der Raumordnung, des Regionalen Einzelhandelskonzepts Mittelthüringen sowie die auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept beruhenden Stadtratsbeschlüsse entgegen.

Auch vor dem Hintergrund der Zielstellung eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden, des Gebots der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie der Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung ist das Vorhaben zur Errichtung eines städtebaulich nicht integrierten, großflächigen Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit ca. 1.058 m² Verkaufsfläche am Ortsrand des Ortsteils Frienstedt kontraproduktiv.

Die im Vorfeld durchgeführten Gespräche mit dem Antragsteller und dem Betreiber sowie die Bemühungen der Stadtverwaltung, alternative Betreiber für ein flächensparenderes und mit den städtischen Planungen und Konzepten vereinbares Vorhaben zu sondieren und zu gewinnen, führten zu keiner tragfähigen alternativen Lösung. Nach Abschluss dieser Bemühungen ist der Antrag nunmehr abschließend zu beurteilen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Dem Antragsteller wird die Entscheidung des Stadtrates einschließlich der Begründung mitgeteilt.