

Stadtverwaltung Erfurt
Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan BIN 550
"Einrichtungshaus IKEA"

B e g r ü n d u n g

Erfurt den, 10.12.2004

Ausfertigung:  M. Ruge Oberbürgermeister	 (Siegel)	Erfurt, den <u>28.1.05</u>
---	--	----------------------------

Bearbeitet: **PLANERGRUPPE**
Hytek, Thomas, Weyell und Weyell
Architekten und Stadtplaner
Mitarbeit Dipl. Ing. Jochen Menz

unter Mitwirkung des
Stadtplanungsamtes Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1.	Planerfordernis	3
1.2.	Verfahrensablauf	4
1.3.	Geltungsbereich	4
1.4.	Übergeordnete Planungen	6
1.5.	Bestandsdarstellung	7
1.7.	Allgemeine Planungsziele	8
2.	Begründung der Festsetzungen	10
2.1.	Art der baulichen Nutzung	10
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.4.	Nebenanlagen	11
2.5.	Stellplätze, Garagen und Zufahrten	12
2.6.	Verkehrliche Erschließung	13
2.7.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	14
2.8.	Rückhaltung von Niederschlagswasser	15
2.9.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
2.10.	Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	17
2.11.	Gestaltungsvorschriften	20
2.12.	Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten	20
2.13.	Nachrichtliche Übernahme	20
3.	Folgekosten für die Gemeinde	20
	Anlagen:	
	Umweltbericht	Anlage 1
	Grünordnungsplan (Kurzfassung)	Anlage 2
	Verkehrsgutachten (Kurzfassung)	Anlage 3
	Entwässerungskonzept Regen- und Schmutzwasser (Zusammenfassung)	Anlage 4
	Faunistisches Gutachten	Anlage 5
	Schalltechnisches Gutachten	Anlage 6
	Klimatologisches Gutachten	Anlage 7
	Planfeststellungsbeschluss der BAB A71 Erfurt- Schweinfurt (Auszug)	Anlage 8
	Stellungnahme zu Ansiedlung eines Einrichtungshauses vom 28.05.2004	Anlage 9

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Der Stadtrat der Stadt Erfurt hat den Antrag der IKEA- Verwaltungs- GmbH geprüft und beschloss am 03. Dezember 2003 die Ansiedlung des Möbelhauses IKEA (Beschluss- Nr. 214/2003). Die Änderung des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) für die Ansiedlung des IKEA Einrichtungshauses im Bereich Bindersleben/Schmira/A71 wurde der Planungsgemeinschaft Mittelthüringen zur Entscheidung vorgelegt. Standortalternativen für das Möbelhaus gab es nur theoretisch, denn es war kein konsensfähiger Alternativstandort vorhanden. Nach der Prüfung verschiedener Standorte wies insbesondere der Vorhabenträger wiederholt daraufhin, dass aus betriebswirtschaftlichen Erfordernissen eine Ansiedlung allein am Standort Erfurt-West in Betracht kommt.

Mit Beschluss 28/12/03 der Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG MT) vom 09.12.2003 soll das großflächige Möbelhaus am Westrand der Stadt Erfurt ermöglicht werden. Die Regionale Planungsversammlung (RPV) der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) hat am 30.01.2003 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung (Teilfortschreibung) des RROP beschlossen.

Mit Schreiben des Präsidenten des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 09.12.2004 wurde der Stadt Erfurt mitgeteilt, dass im Ergebnis der Gesamtabwägung eine Vereinbarkeit des Vorhabens "Einrichtungshaus IKEA" mit den Erfordernissen der Raumordnung festzustellen ist.

Der Standort Erfurt entspricht den Versorgungsaufgaben des Oberzentrums.¹

Die IKEA Verwaltungs- GmbH beantragte mit Schreiben vom 19.12.2003 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung eines IKEA- Einrichtungshauses am Standort an der Bundesautobahn A71, an der Abfahrt Bindersleben. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA", die Billigung des Vorentwurfs wurde in der Sitzung am 03.03.2004 durch den Stadtrat beschlossen. Gleichzeitig wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Vorhabenkonzeptes beschlossen (Beschluss Nr. 025/2004).

Die Stadt Erfurt muss gemäß Festsetzung 2.2.2 des LEP 1993 sowie gemäß der Festsetzungen 2.4. 5 und 2.4.6 des LEP- Entwurfs 2003 als Oberzentrum Versorgungsaufgaben für ihr Umland wahrnehmen und unter anderem Güter des spezialisierten Bedarfs vorhalten. Hierzu gehören auch Möbel. Daher wurde das vorgesehene Möbelhaus bereits im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens grundsätzlich positiv beurteilt. Die Stadt Erfurt ist damit als Makrostandort für das Möbelhaus unstrittig (siehe auch Anlage 9, Stellungnahme der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH vom 28.05.2004 zur Ansiedlung eines Einrichtungshauses).

Durch die einzige Ansiedlung der vorgesehenen Möbelhaus-Filiale in Thüringen werden insbesondere der Bekanntheitsgrad und die Attraktivität der Region erhöht. Damit stärkt die Planänderung die Wettbewerbsfähigkeit der Region Mittelthüringen. Die zu erwartenden positiven Wirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und den Image-Gewinn von Erfurt werden durch entscheidende verkehrliche Vorteile ergänzt.

Der Standort ist durch die unmittelbare Anbindung an die BAB A71 und die Nähe zum Autobahnkreuz Erfurt von Vorteil, um die Verkehrsströme aus dem regionalen und überregionalen Raum zuzuführen bzw. über das Autobahnnetz zu verteilen. Der Einzugsbereich des Möbelhauses ist für Kunden aus dem überregionalen Raum in Ost-West-Richtung optimal angesiedelt und erweitert durch die Lage an der A71 nahe dem Erfurter Kreuz den Einzugsbereich nach Norden und Süden erheblich. Der Standort eignet sich aus verkehrsplanerischer Sicht für die Stadt Erfurt, da die zu erwartenden

¹ Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens zur Änderung (Teilfortschreibung) des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen (RROP) nach §8 Abs. 2 i. V. m. §§3 und 12 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPLG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485 ff./Thüringer Staatsanzeiger Nr. 7/2003, Seite 298/299 vom 17.02.2003)

Verkehrsströme weitgehend vom innerstädtischen Netz ferngehalten und damit unzumutbare Belastungen der Einwohner Erfurts von vornherein vermieden werden.

Im Rahmen einer durchzuführenden Umweltverträglichkeitsprüfung wurden Festlegungen zur weiteren Untersuchung des Standortes am Westrand der Stadt Erfurt getroffen. Die Eignung des Standortes war mit folgenden Gutachten zu untersetzen:

- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungskonzept Regen- und Schmutzwasser
- Klimatologisches Gutachten einschließlich Immissionsschutzgutachten
- Faunistisches Gutachten (Feldhamster, Vögel, Fledermäuse altholzbewohnende Käfer)
- Biotopkartierung (Flora)

Im Ergebnis der Begutachtungen kann der Standort in der Gemarkung Bindersleben, nördlich der B7 mit Erschließungsflächen in der Gemarkung Schmira südlich der B7 und östlich der BAB A71 in der Summe der abzuwägenden Belange als realisierbar und wirtschaftlich tragfähig charakterisiert werden.

Für eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung des Gebietes und seiner Anbindung in die Stadtstruktur und Einbringung in den Landschaftsraum ist eine verbindliche Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage. Besonders zu berücksichtigen sind bei der Erschließung des Standortes die Belange der Raumordnung und Landesplanung, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie der klimatischen, lufthygienischen und ökologischen Bedingungen.

1.2. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Einleitungs- und Aufstellungsbeschuß für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA" Beschuß-Nr. 025/2004 vom 03.03.2004 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5 am 19.03.2004) eingeleitet, nachdem die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschuß zur Änderung des RROP gefaßt hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger entsprechend § 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.03.2004 bis 13.04.2004 nach Billigung des Vorentwurfes durch den Stadtrat auf gleicher Beschußgrundlage. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte mit Anschreiben vom 03.02.2004 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 15.03.2004.

Am 15.06.2004 fasste der Stadtrat der Stadt Erfurt den Beschuß über die Billigung und Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA" (Beschuß- Nr. 139/2004). Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen sowie die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde in den Entwurf eingearbeitet.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erfurt vom 02.07.2004 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 12.07.2004 bis 13.08.2004 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange erhielten den Entwurf mit Anschreiben vom 22.06.2004 mit der bitte um Stellungnahme bis 13.08.2004.

Parallel wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Erfurt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN 550 geändert (Beschuß-Nr. 214/2003).

1.3. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Norden: durch eine nördlich begrenzende Linie im Abstand von 90-95m zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 69 der Flur 4 in der Gemarkung Bindersleben, beginnend im Westen am Flurstück 74/2 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 129/68
- im Osten: die Ostgrenzen der Flurstücke 129/68 und 131/73
- im Süden: von dem Schnittpunkt der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 131/73 mit der südlichen Begrenzung des Landwirtschaftsweges, der südlichen Begrenzung des Weges in westlicher Richtung folgend und weiter in einem Abstand von ca. 15m parallel in westlicher Richtung dem gegenwärtigen Straßenrand der B7 bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 378/25 der Flur 1 der Gemarkung Schmira
Auf der Flurstücksgrenze östlich des Flurstücks 378/25 verspringt der Geltungsbereich in südlicher Richtung bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 389/31 (Wegeflurstück).
Auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 389/31 verläuft der Geltungsbereich weiter in westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 160 der Flur 1 der Gemarkung Schmira (Wegeflurstück).
- im Westen: westliche Flurstücksgrenze es Wegeflurstücks 160 in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Landwirtschaftsweges (Flurstück 257/22) von hier parallel in westlicher Richtung geführt und am Schnittpunkt der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 254/22 mit dem Landwirtschaftsweg auf den vorhandenen Weg geführt (Flurstück 257/22)
Von hier folgt die Geltungsbereichsgrenze ca. 7m der südlichen Flurstücksgrenze des Wegeflurstücks 257/22 in westlicher Richtung und quert dort die B7 rechtwinklig nach Norden. Vom Schnittpunkt der Straßenquerung, der an der Nordseite der B7 ca. 72m östlich der Grenze zwischen dem Flurstück 118/1 und dem Flurstück 74/2 (Birnbäumweg) in der Flur 4, Gemarkung Bindersleben liegt, folgt der Geltungsbereich der nördlichen Böschungsoberkante der B7 bis zum Birnbäumweg (Flurstück 74/2), verschwenkt im Weg in nördlicher Richtung und wird ca. nach 57m in nord-östlicher Richtung verzogen. Nach ca. 85m vom Schnittpunkt des nördlich der B7 verlaufenden Landwirtschaftsweges mit der im Zuge des Neubaus der BAB A71 planfestgestellten Fläche für Ersatzmaßnahmen am Birnbäumweg folgt der Geltungsbereich der östlichen Grenze des Planfeststellungsbereiches in nördlicher Richtung und wird nach ca. 240m im Verlauf des geplanten Landwirtschaftsweges an den Birnbäumweg angebunden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Bindersleben:

Flur 4, Teile der Flurstücke Nr.:

68/1; 68/2; 68/3; 68/4; 68/5; 68/6; 69; 74/2; 118/1, 123/2; 129/68; 131/73, 132/73, und 133/73

Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Schmira:

Flur 1, Flurstück Nr.:

24; 378/25

sowie Teile der Flurstück Nr.:

160; 254/22, 257/22, 379/25, 380/25, 381/25,

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Eine bauliche Nutzung westlich des Flurstücks 74/2 der Flur 4, Gemarkung Bindersleben soll nicht erfolgen, da diese Fläche der Landwirtschaft weitgehend zu erhalten ist. Diese landwirtschaftliche Nutzfläche wird zur Umsiedlung der Feldhamster (Ersatzmaßnahme für die Inanspruchnahme der Flächen östlich des Birnbaumweges) herangezogen.

Der Bereich ist ebenfalls Vorbehaltsfläche für den geplanten Ausbau des Flughafens Erfurt. Die Flächen liegen im zukünftigen Anflugsektor der geplanten Nord-Süd-Landebahn.

Im Hinblick auf die Erfordernisse der Verkehrserschließung wurde die B7 (Eisenacher Straße) im betroffenen Teilabschnitt in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Für eine geordnete Verkehrserschließung sind Ein- und Ausfädlungsspuren an der B7 erforderlich. Die neu zu bauenden Ein- und Ausfädlungsspuren gewährleisten einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der B7 in beiden Fahrtrichtungen. Das Ergänzen der Spuren erfordert an der Südseite der B7 teilweise die Verlagerung der parallel verlaufenden Landwirtschaftswege, so dass in die angrenzenden Landwirtschaftsflächen eingegriffen werden muss.

Flächen südlich der B7 werden für eine geordnete Verkehrserschließung, die einen störungsfreien Verkehrsfluß auf der BAB A71 und B7 gewährleisten und den Erschließungserfordernissen des Einrichtungshauses entsprechen, benötigt. Der Erschließungsverkehr für das Einrichtungshaus wird die B7 teilplanfrei kreuzen. Das Bauwerk ist eine Brücke im Zuge der B7 über den Anschluss an das Möbelhaus. Angrenzend an die Flächen für das Einrichtungshaus sind Flächen zur Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Wegeverbindungen erforderlich.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen

Die Stadt Erfurt hat mit Stadtratsbeschluss-Nr. 214/2003 vom 03.12.2003 der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen die Absicht zur Ansiedlung eines Möbelhauses IKEA an o. g. Standort zur Entscheidung vorgelegt. Die Regionale Planungsversammlung (RPV) der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG MT) beschloss am 09.12.2003 die Einordnung eines großflächigen Möbelhauses am Westrand der Stadt Erfurt zu ermöglichen (Beschluss-Nr. 28/12(03)). Die Regionale Planungsversammlung (RPV) der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) hat in ihrer 9. Sitzung am 30.01.2003 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung (Teilfortschreibung) des RROP beschlossen.

Mit Schreiben des Präsidenten des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 09.12.2004 wurde der Stadt Erfurt mitgeteilt, dass im Ergebnis der Gesamtabwägung eine Vereinbarkeit des Vorhabens "Einrichtungshaus IKEA" mit den Erfordernissen der Raumordnung festzustellen ist.

Die weitere Ordnung und Entwicklung des Raumes im Westen der Landeshauptstadt Erfurt insgesamt soll perspektivisch - unter Einbeziehung des Vorhabens "Einrichtungshaus IKEA" - in der Weiterführung der Regionalplanung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelthüringen entsprechend gewertet und raumplanerisch ausgerichtet werden.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die Stadtverwaltung beauftragt den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Erfurt für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BIN 550 zu ändern (Beschluss-Nr. 225/2004). Damit steht der vorzeitige Bebauungsplan im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

Dringende Gründe, die für den vorzeitigen Bebauungsplan erfordern sind:

- die Sicherung der Aufgabe der Stadt Erfurt als Oberzentrum und damit ihrer Versorgungsaufgaben für ihr Umland unter anderem Güter des spezialisierten Bedarfs vorzuhalten,

- die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erhöhung der Attraktivität der Region,
- das Ansiedlungsinteresse des Vorhabensträgers und das Interesse der Stadt für das Vorhaben zeitnah das Baurecht zu schaffen.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zwischen Stadtgebiet und freier Landschaft. Im Norden und Osten wird das Gelände durch Ackerland begrenzt. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet der Birnbaumweg (Flurstück 74/2, Flur 4, Gemarkung Bindersleben) mit angelagerten planfestgestellten Flächen des Neubaus der BAB A71 für Ersatzmaßnahmen. Daran grenzt Ackerland an.

Die südliche Begrenzung wird weiterhin durch die B7 (Eisenacher Straße) gebildet. Südlich der B 7 werden Flächen zur Erschließung in Anspruch genommen. Diese werden ebenfalls von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgrenzt.

Die Anschlussstelle Bindersleben an die BAB A71 (Ostrampe) befindet sich ca. 250m westlich des geplanten Sondergebietes Einrichtungshaus (Zufahrt zum Sondergebiet). Der Knotenpunkt Hersfelder Straße/B7 (Eisenacher Straße) befindet sich ca. 300m östlich der Einfahrt bzw. der Ausfahrt zum Sondergebiet.

Die nächstgelegene Bebauung befindet sich ca. 500m vom Geltungsbereich entfernt westlich der Autobahnanschlussstelle Bindersleben. Es handelt sich dabei um Erholungsgärten. Die Erschließung erfolgt über die B7.

Der ÖPNV-Anschluss wird über die Buslinie 80 EGA-Kleinrettbach mit einem neu einzurichtenden Haltepunkt vorgesehen.

Im Planungsbereich und daran angrenzend befinden sich im Rahmen des Neubaus der BAB A71/Anschluss B7 planfestgestellte Bereiche mit Verkehrsanlagen und Ausgleichsflächen.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Verfügbarkeit über die Grundstücke, die durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden sollen voraus.

Die Grundstücke befinden sich in einem nicht abgeschlossenen Flurneuordnungsverfahren. Der Vorhabenträger hat die Entlassung aus dem Flurneuordnungsverfahren beantragt.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch eine privatrechtliche Bodenordnung.

1.5.3 Umweltsituation

1.5.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Standort ist Teil einer flachwelligen strukturarmen Hochfläche im Übergangsbereich vom Siedlungsrand Erfurt zur offenen Landschaft.

Er befindet sich innerhalb einer weitgehend unbebauten Ackerhochfläche am Stadtrand von Erfurt. Die nächst gelegene Bebauung befindet sich ca. 500 m entfernt vom Standort, direkt westlich der Anschlussstelle Erfurt-Bindersleben. Es handelt sich um Erholungsgärten.

1.5.3.2 Boden

Im Plangebiet stehen sandig-tonig bis tonig-sandige Bodensubstrate als Verwitterungsprodukte des Unteren Keupers an. Hauptbodentypen sind Lößschwarzerden und Braunschwarzerden. Die Böden zeichnen sich durch hohe Ackerwertzahlen aus und unterliegen überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung.

1.5.3.3 Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 4 und 6 m. Zum Teil ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Aufgrund der anstehenden bindigen Böden ist die Infiltration von Niederschlagswassern eingeschränkt. Das Grundwasser weist gemäß aktuellen Untersuchungen keine erhöhten Schadstoffbelastungen auf.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Standort befindet sich im Grenzbereich der Wasserscheide zwischen den Teileinzugsgebieten Gera und Nesse.

1.5.3.4 Klima/Luft

Aufgrund der Kuppenlage ist die Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet gering. Hinsichtlich der lufthygienischen Situation besteht eine Vorbelastung durch Autobahn und Bundesstraße als Schadstoffimmitenden.

1.5.3.5 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen.

Dauerhafte Vegetationsbestände befinden sich nur entlang des Birnbaumweges sowie auf den Böschungen und Seitenstreifen der B7. Der Birnbaumweg wird nördlich der B 7 von einer alten, z.T. lückigen Birnenallee gesäumt. Daran schließt sich beidseitig ein ca. 10 m breiter Saum aus Gras- und Staudenfluren mit einzelnen, neugepflanzten Strauchgruppen an. Der Obstbaumbestand einschließlich der Saumstreifen weist einen hohen Biotopwert auf und ist Teil des Biotopverbundsystems der Stadt Erfurt. Die straßenbegleitenden Säume werden von Gras-/Krautfluren geringer Wertigkeit geprägt.

Die Ackerflächen westlich und östlich des Birnbaumweges sind Lebensraum des Feldhamsters (streng geschützte Art gemäß Anhang IV FFH- Richtlinie). Zudem besitzen die Biotopstrukturen am Birnbaumweg eine mittlere bzw. hohe Lebensraumfunktion für Vögel bzw. holzbewohnende Käfer und eine mittlere Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse.

1.5.3.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt durch die Lage innerhalb der weitgehend strukturalarmen Agrarlandschaft der Alach- Gamstädter- Platte und weist insgesamt einen geringen bis mäßigen Wert auf. Einziges Strukturelement mit Bedeutung für das Landschaftsbild ist der Gehölz- und Saumstreifen am Birnbaumweg. Eine Vorbelastung stellt die B7 aufgrund ihrer landschaftszerschneidenden Wirkung dar.

1.5.3.7 Lärm

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen B7 (Eisenacher Straße) und Hersfelder Straße sowie ca. 700m östlich der Autobahn A71. Es besteht somit eine Vorbelastung durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen.

1.5.3.8 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind am Standort nicht bekannt.

1.5.3.9 Kampfmittel und Munitionsfunde

Das Plangebiet ist Teil eines ausgewiesenen Bombenabwurfgebietes.

Mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Munition ist aufgrund der Nähe zum Erfurter Flughafen zu rechnen.

1.6. Allgemeine Planungsziele

Ausgehend von der Analyse des Standortes für die Einordnung des Einrichtungshauses IKEA in Erfurt und dem Beschluß der Regionalen Planungsversammlung (RPV) der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG MT) zur Ansiedlung eines Möbelhauses am Westrand der Stadt Erfurt sind folgende Planungsziele zu definieren:

- Entwicklung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel für das Segment Möbel mit dem speziellen Warensortiment des Vorhabenträgers
- Anbindung an die ausgeprägte Verkehrsinfrastruktur der Landeshauptstadt Erfurt und an das übergeordnete Verkehrsnetz BAB A71, Erfurter Kreuz, BAB A4 und B7
- Sicherung einer optimalen Verkehrsanbindung des Einrichtungshauses an das Verkehrsnetz der Stadt Erfurt
- verträgliche Einbindung in den Landschaftsraum
- optimale Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs in Bezug auf die zu schützenden Güter, Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter
- Herstellung der Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung (RROP MT) entsprechend der Änderung für den Raum am Westrand der Landeshauptstadt Erfurt und parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einrichtungshaus

Zur Festsetzung 1.1:

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird im Geltungsbereich ein Sondergebiet Einrichtungshaus festgesetzt. Damit wird der Zielstellung zur Ansiedlung eines Anbieters eines komplexen Einrichtungskonzeptes im Westen der Stadt Erfurt gefolgt. Das Warensortiment entspricht einer abgestimmten Produktpalette und ergänzt das Warensortiment, das bereits in der Stadt Erfurt angesiedelt ist. Das Einrichtungshaus mit seiner Sortimentspalette wird für einen überregionalen Einzugsbereich wirksam. Die Ansiedlung entspricht dem Beschluss der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG MT) vom 28/12/03 vom 09.12.2003 und die Vereinbarkeit des Vorhabens "Einrichtungshaus IKEA" mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde mit Schreiben des Präsidenten des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 09.12.2004 bestätigt.

Zu den Festsetzungen 1.2 – 1.5:

Ziel ist es, im Sondergebiet Einrichtungshaus eine Obergrenze für die zulässige Verkaufsfläche zu setzen. Damit wird die Verhältnismäßigkeit zu bereits bestehenden Anbietern am Markt gewährt. Da der Vorhabensträger ein komplexes Einrichtungskonzept verfolgt, wird in Abhängigkeit vom Umfang des Kernsortiments Möbel ein maximaler Anteil zentrenrelevanter Randsortimente und nicht zentrenrelevanter Randsortiment festgesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang des angebotenen Kernsortiments „Möbel“ kann ein ergänzendes zentrenrelevantes Randsortiment in einem maximalen Umfang von 46% des Kernsortimentes angeboten werden. Der Umfang des zulässigen nicht zentrenrelevanten Randsortiments beträgt 18% des Kernsortiments. Die Festsetzung des maximalen Umfangs des zentrenrelevanten und des nicht zentrenrelevanten Randsortimentes sichert das Angebot eines abgestimmten Warensortimentes im Verhältnis zum Kernsortiment. Sinkt die in Anspruch genommenen Flächen für das Kernsortiment, verringern sich in gleicher Weise die Flächen für die Randsortimente.

Eine Reduzierung des zentrenrelevanten Sortimentes würde die Ansiedlung von IKEA in Erfurt in Frage stellen. Sämtliche Häuser dieser Handelskette sind vom Konzept und Angebot absolut identisch. IKEA versteht sich als Anbieter eines komplexen Einrichtungskonzeptes, demzufolge mit Möbeln als auch mit den entsprechenden zentrenrelevanten Sortimenten. Die Sortimentsstruktur ist auf ein spezielles Kundensegment ausgerichtet. Damit sind die Auswirkungen auf die Handelseinrichtungen auf den Erfurter Zentrumsbereich vertretbar.

Ergänzt wird das Sortimentsprogramm durch Serviceangebote zur Verkaufsfläche auf einer Fläche von 2.000m².

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung 2.1:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die GRZ beträgt 0,8. Somit ist das Höchstmaß der GRZ für sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO festgesetzt. Die GRZ von 0,8 beinhaltet Stellplätze und Zufahrten.

Zur Festsetzung 2.1:

Die Festsetzung der GRZ und der maximal zulässigen Verkaufsfläche (siehe Festsetzungen 1.1 – 1.5) bestimmen das Maß und die Art der baulichen Nutzung eindeutig. Die ergänzende Festsetzung der baulichen Höhe soll das Einfügen der Baumasse in den Landschaftsraum ermöglichen und ist durch die Lage im Bautenschutzbereich des Flughafens Erfurt

begründet. Die maximale Bauhöhe ist mit dem Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Infrastruktur abgestimmt und entspricht den Sicherheitsanforderungen des Flughafens Erfurt.

Zur Festsetzung 2.2:

Untergeordnete Dachaufbauten können entsprechend Festsetzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn damit keine erhebliche Erhöhung des Gebäudes wirksam wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Luftverkehr, zwecks luftverkehrlicher Prüfung des Vorhabens zu beteiligen. Darauf wird in einem Hinweis verwiesen.

Entsprechend §12 Abs. 3 LuftVG ist für alle Vorhaben, die eine Höhe von 20m über der Erdoberfläche überschreiten sollen, eine Prüfung erforderlich, ob eine Kennzeichnung gemäß §16a LuftVG nötig ist.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zu den Festsetzungen 3.1 und 3.2:

Eine Bezugnahme des Einrichtungshauses auf bauliche Strukturen ist aufgrund seiner separierten Lage im Landschaftsraum nicht herzustellen. Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil die Errichtung der baulichen Anlagen in offener Bauweise erfolgen soll, d.h. die notwendigen Abstandsflächen sollen auf dem Baugrundstück selbst realisiert werden, aber eine in der offenen Bauweise vorgegebene Längenbeschränkung ist nicht erforderlich und würde der vorgesehenen Nutzung bzw. der Nutzbarkeit des Einrichtungshauses entgegen stehen. Damit soll die Begrenzung auf einen kompakter Solitärbaukörper erreicht werden, der im Landschaftsraum vertretbar eingeordnet werden kann.

Zur Festsetzung 3.3:

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze bis zu einer maximalen Breite von 8m und einer Tiefe von 1,5m sichert die Kompaktheit des Baukörpers aber ermöglicht einen gewissen Gestaltungsspielraum. Die Überschreitungsgrenzen beziehen sich auf die Größe des Baukörpers.

2.4. Nebenanlagen

Zur Festsetzung 4.1:

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen soll geregelt werden, dass soweit möglich, diese in den Baukörper des Einrichtungshauses integriert werden. Störende räumliche Verunklärungen werden damit vermieden.

Zur Festsetzung 4.2:

Durch die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Wertstoffcontainer und Wagenabstellplätze für Einkaufswagen wird die einwandfreie Funktionsfähigkeit des Sondergebietes Einrichtungshaus gewährleistet. Dem Ziel, Wertstoffe zur Wiederverwendung zu erfassen wird gefolgt. Wagenabstellplätze dienen dem organisatorischen Ablauf im Sondergebiet Einrichtungshaus.

Zur Festsetzung 4.3:

Das Sondergebiet Einrichtungshaus befindet sich im Bautenschutzbereich des Flughafens Erfurt.

Beschränkungen in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs vom 19.03.2004 und der Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Infrastruktur/ Ministerium für Bau und Verkehr vom 08.03.2004, 14.05.2004 und 11.08.2004 die sich auf den Ausbau des Flughafens Erfurt (Nord-Süd-Landebahn) beziehen, beruhen auf einer informellen Planung. In Bezug auf den Ausbau des Flughafens Erfurt sind keine

rechtsverbindlichen Planungen bekannt, die eine Einschränkung der Baufreiheit im Sondergebiet "Einrichtungshaus" rechtlich begründen würden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Werbeturms festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Zustimmung des Landesverwaltungsamtes, Referat Luftverkehr, von den baulichen Parametern in Abhängigkeit von der Lage im Bautenschutzbereich des Flughafens Erfurt erforderlich. Neben der Prüfung der luftverkehrsrechtlichen Zustimmungsfähigkeit gemäß §12 Abs. 3 LuftVG ist für alle Vorhaben, die eine Höhe von 20m über der Erdoberfläche überschreiten zu prüfen, ob eine Kennzeichnung gemäß §16a LuftVG notwendig ist. Die Kennzeichnung ist durch den Eigentümer zu dulden.

Zur Festsetzung 4.4:

Zur Sicherung der vorzuhaltenden Löschwassermenge ist die Erstellung einer Löschwassereinrichtung erforderlich. Die Anlage kann entsprechend den geltenden DIN Vorschriften als Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, oder als unterirdischer Löschwasserbehälter errichtet werden.

Die Art der Löschwassereinrichtung und der Standort sind im weiteren Verfahren zu klären, im Durchführungsvertrag zu sichern.

2.5 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Zur Festsetzung 5.1:

Stellplätze sind innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig, weil diese überwiegend zur Entwicklung von linearen Grünstrukturen in den Randbereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen. Sie sind ebenfalls als Windschutz notwendig und dienen der flächigen Eingrünung des SO. Die geforderte Dichte der Bepflanzung und die Standortbedingungen für die zu pflanzenden Kulturen sind bei Einordnung von Stellflächen in diese Flächen nicht gesichert.

Die Anpflanzungen sind Bestandteil des erforderlichen Ausgleichs.

Die für das Einrichtungshaus erforderlichen Stellplätze sind vollständig und in ausreichender Anzahl auf dem Sondergebiet nördlich der B7 herzustellen.

Zur Festsetzung 5.2:

Garagen und Parkpaletten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da die Bebauung auf dem Grundstück kompakt und eine weitere Barrierewirkung aus klimatologischer Sicht vermieden werden soll. Eine Zersiedlung des Mikrostandortes ist auszuschließen. Die intensive Durchgrünung des Sondergebietes außerhalb der überbaubaren Fläche wird angestrebt.

Zur Festsetzung 5.3:

Stellflächen auf den Grundstücken südlich der B7 sind nicht zulässig, da von dort eine verkehrssichere und geordnete fußläufige Erschließung des Einrichtungshauses nicht gegeben und auf dieser Fläche ein sicheres Zu- und Abfahren zum Einrichtungshaus zu sichern ist.

Zur Festsetzung 5.4:

Ein- und Ausfahrtbereiche entlang der B7 wurden im Bebauungsplan festgesetzt, da der Abstand zwischen der Autobahnanschlussstelle Bindersleben und dem Knotenpunkt Querspange/ B7 (Hersfelder Straße/ Eisenacher Straße) keine Verschiebung der Einfahrtbereiche erlaubt. Eine Verschiebung oder Änderung hätte negative Auswirkungen auf die Autobahnanschlussstelle und/ oder den Knotenpunkt Querspange/ B7 und somit auf den Verkehrsfluß auf der B7 bzw. die A71.²⁾

²⁾ Verkehrsgutachten, Neubau IKEA Einrichtungshaus, Anlage 3, Seite 29

2.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes Einrichtungshaus erfolgt von der Bundesstraße B7. Zur Optimierung der Verkehrserschließung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und das Ergebnis in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügt. Die zur Umsetzung empfohlene und abgestimmte Variante ermöglicht einen störungsfreien Verkehrsfluss an der Anschlussstelle Bindersleben, der BAB A71 und im betroffenen Verlauf der B7. Es wird ein teilplanfreier Anschluss des Einrichtungshauses zwischen Ostrampe A71 und Knoten Querspange/B7 festgesetzt.

Es werden folgende Wirkungen erzielt:

- die uneingeschränkte Verknüpfung städtischer und regionaler Verkehrsnetze bleibt erhalten,
- eine hohe Sicherheit und Leistungsfähigkeit entsprechend der prognostizierten Verkehrsbelastungen
- die leistungsfähige Anbindung des Einrichtungshauses
- keine Behinderung der Anbindung des Flughafens und der Messe sowie der Landeshauptstadt Erfurt an überregionale Verkehrsachsen

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B7 und an der Anschlussstelle BAB A71 werden vermieden.

2.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die 2 nördlichen und 2 südlichen Richtungsfahrbahn und die Verflechtungsspur zwischen Ostrampe A71 und Knoten Querspange/B7 bleiben erhalten.

Zusätzlich werden entsprechend der Längen- und Abstandserfordernisse auf der Südseite eine Ein- und Ausfädlungstreifen angeordnet. Dadurch liegt das Brückenbauwerk etwa im Bereich des Birnbaumweges. Wegen der Höhensituation (B7 höher als umliegendes Gelände) wird der Verkehr zum/vom IKEA-Gelände unterführt, d.h. das Bauwerk ist eine Brücke im Zuge der B7 über den Anschluss IKEA (lichte Höhe 4,50m).

Auf der Nordseite erfolgt die Ausfahrt vom IKEA-Gelände signalgesteuert auf die B7. Die Ausfahrt wird unmittelbar neben der Brücke bzw. der anschließenden Rampe angeordnet. Bei derartigen Anordnung und Signalisation ist ein sicheres Ausfahren auf der B7 gewährleistet, gleichzeitig bleibt die Störung des Verkehrsablaufes auf der B7 gering.³⁾

Für die Ein- und Ausfädlungsspuren an der B7 ist eine öffentliche Widmung vorgesehen. Die zur Erschließung des Sondergebietes erforderlichen Zufahrten befinden sich auf der Sondergebietsfläche und werden den Erfordernissen entsprechend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA" wird geringfügig in den planfestgestellten Bereich der Bundesstraße B7 zwischen der Autobahnanschlussstelle Bindersleben der A71 und dem Birnbaumweg eingegriffen. Auch sind planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen, die im Zuge des Autobahnbaues A 71 hergestellt wurden, geringfügig betroffen. Die Bereiche sind mit der zuständigen Planfeststellungsbehörde abgestimmt und werden mit diesem Bebauungsplan überplant.

2.6.2 Zufahrten

Die Zufahrten auf dem Grundstück des Sondergebietes werden direkt an die Bundesstraße B7 angeschlossen. Sie dienen der Erschließung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, der Anlieferung des Möbelhauses, der Erschließung mit dem ÖPNV und für die Zufahrt der Kunden und Beschäftigten.

Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, Anlage 3 des vorhabenbezogenen B- Plans

³⁾ Verkehrsgutachten, Neubau IKEA Einrichtungshaus, Anlage 3, Seite 28 und 29
Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, Anlage 3 des vorhabenbezogenen B- Plans

Über die Zufahrten werden die Stellplätze im SO Einrichtungshaus erreicht.
Die Andienung des Einrichtungshauses ist nur von der Nordseite des Gebäudes herzustellen.

2.6.3 Fußgänger und Radfahrer

Unter der Brücke i. Z. der B7 ist auf der Westseite der Zufahrtsrampe eine Rad-/Gehbahnführung vorgesehen. Nördlich und südlich der Brücke werden Rampen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Durch Geh- und Fahrrechte für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sind Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung gesichert.
Zur dinglichen Sicherung der Rechte sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des jeweils Begünstigten nach § 1090 BGB einzuräumen. Begünstigter in diesem Sinne ist für die festgesetzten Geh- und Fahrrechte die Stadt Erfurt.

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Einrichtungshaus wird an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Ein Haltepunkt wird im Geltungsbereich des SO Einrichtungshause nördlich der B7 vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt sowie die Einrichtung eines Haltepunktes sind durch ein Fahrrecht für den ÖPNV zu Gunsten der Stadt Erfurt gesichert.
Zur dinglichen Sicherung der Rechte sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des jeweils Begünstigten nach § 1090 BGB einzuräumen. Begünstigter in diesem Sinne ist für die festgesetzten Geh- und Fahrrechte die Stadt Erfurt.

2.6.5 Landwirtschaftswege

Die durch das Vorhaben verursachten Unterbrechungen der Landwirtschaftswege werden durch Wegeneubau kompensiert. Nördlich der B7 werden neue Landwirtschaftswege am Nord- und am Ostrand des Geltungsbereiches hergestellt und an das vorhandene Netz angebunden.
Südlich der B7 wird der Landwirtschaftsweg um die Sondergebietsfläche geführt und an den bestehenden Landwirtschaftsweg angeschlossen.

2.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Zur dinglichen Sicherung der Rechte sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des jeweils Begünstigten nach § 1090 BGB einzuräumen. Begünstigter in diesem Sinne ist für die festgesetzten Geh- und Fahrrechte die Stadt Erfurt.

Für Fußgänger und Radfahrer werden in den dafür gekennzeichneten Flächen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt um die durchgängige Nutzbarkeit des im Radwegeplan der Stadt Erfurt ausgewiesenen Radweges (Birbaumweg einschließlich Verlängerung in südlicher Richtung, Gemarkung Bindersleben, Flur 4, Flurstück 74/2 und Gemarkung Schmira, Flur 1, Flurstück 160) gesichert.

Zur Erreichbarkeit des SO Einrichtungshaus mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist auf den dafür benötigten Flächen An- und Abfahr- und ein Halterechte für den ÖPNV festgesetzt und im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Zufahrt für die Landwirtschaft zur B7 vom Birbaumweg kommend wird über die Ausfahrt vom Sondergebiet in Richtung Gotha über ein Wegerecht für Landwirtschaftsfahrzeuge gesichert. Die Landwirtschaftsfahrzeuge werden so mit über die LSA in den Verkehr auf der B7 eingefädelt. Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind Maßnahmen zur Herstellung einer Abrollstrecke vor Auffahrt auf die Ausfahrt vereinbart.

In der -1 Ebene unter der Brücke im Verlauf der B7 werden ergänzend zu den Geh-, und Fahrrechten für die Allgemeinheit und den ÖPNV Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Erschließung des Sondergebietes zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Zur Festsetzung 6.1:

Im Rahmen des Vollzugs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Abweichungen von den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen erforderlich sein. Die Festsetzung regelt diesen Fall, soweit bei einer Verschiebung die Wegebeziehung oder Leitungsverbindung zumutbar gewahrt bleibt.

2.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Festsetzung 7.1:

Es ist eine Anlage zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und entsprechend den Erfordernissen, wie im Entwässerungskonzept beschrieben, kontrolliert an die Vorflut abzugeben. Weitere Regelungen sind im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt für das 5-jährige Niederschlagsereignis über eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Ableitung erfolgt gedrosselt, unter Einhaltung der maximal zulässigen Abflussmenge von 3,5 l/s*ha ins Einzugsgebiet der Nesse. Darüber hinaus wird im Rahmen der Erstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, direkt westlich des Birnbaumweges, eine naturmah gestaltete Fläche zur Retention von Niederschlagswasser angelegt. Insgesamt kann mit der Koppelung von Retention innerhalb und außerhalb des Grundstücks das 100-jährliche Niederschlagsereignis zurückgehalten werden. Die Bereitstellung von zusätzlichem Retentionsraum erspart bei Überschreitung des 5-jährlichen Regenereignisses dabei einen direkten Notüberlauf in den Vorfluter und leistet damit einen wesentlichen Beitrag für den Hochwasserschutz des betroffenen Einzugsgebietes. Mit der Einleitung in die Nesse wird zudem eine zusätzliche Belastung des im Hochwasserfall bereits heute hydraulisch weitgehend ausgelasteten Einzugsgebietes des Eselsgrabens vermieden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag gesichert.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.9.1 Lärm

2.9.1.1 Straßenverkehrslärm

Durch die Einordnung des Sondergebietes SO Einrichtungshaus ist am Standort und auf den Zufahrtsstraßen in der Umgebung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die schalltechnischen Auswirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde gutachterlich untersucht (Büro Steger&Piening GmbH, Bericht Nr. 2209/B1/stg) Betrachtungsraum war für die Erstellung des Gutachtens der relevante Abschnitt der Bundesautobahn A71, die Bundesstraße B7 vom Gothaer Platz bis zum Sondergebiet, die Binderslebener Landstraße und die Hersfelder Straße. Zum Vergleich der Geräuschsituation in der Umgebung des geplanten IKEA-Einrichtungshauses ohne und mit dem durch das Einrichtungshaus verursachten Verkehren wurden beispielhaft die Geräuschemissionspegel der Bundesautobahn A71 (Süd), der Hersfelder Straße und der Bundesstraße B7 im Abschnitt Gothaer Straße - Cyriaksiedlung berechnet, da hier je nach Straßengattung die höchsten Steigerungsraten zu erwarten waren.

Aus den Ergebnissen ist ersichtlich, dass für die beiden Fälle ohne und mit Errichtung des Einrichtungshauses ein Anstieg der Geräuschemissionspegel auf den untersuchten Straßenabschnitten um weniger als 1 dB(A) durch den durch das IKEA-Einrichtungshaus verursachten zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist.

Da die hier untersuchten Straßenabschnitte diejenigen Verkehrswege darstellen, an welchen die höchsten Verkehrsmengenanstiege durch das IKEA-Einrichtungshaus zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch

bei den übrigen Straßen in der Umgebung, darunter u.a. die Binderslebener Landstraße und die Bundesstraße B7 im Bereich der Orte Schmira und Frienstedt, die Zunahme des Geräuschemissionspegels maximal 0,1 dB(A) beträgt und daher schalltechnisch nicht relevant ist. Auswirkungen auf die Nachtwerte werden auf Grund der Öffnungszeiten des Einrichtungshauses nicht erwartet. 81,6% der IKEA- Verkehre fließen über die BAB A71 (siehe Verkehrsgutachten).

2.9.1.2 Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Bautenschutzbereich des Erfurter Flughafens und unmittelbar am Anflugbereich einer im Regionalen Raumordnungsplan avisierten zukünftigen Nord- Südlandebahn. Daraus können Fluglärmbelastungen resultieren, die jedoch auf Grund der Art der Nutzung es Sondergebietes als unkritisch eingeschätzt werden können.

2.9.2 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind auf den Grundstücken nicht bekannt.

2.9.3 Boden und Wasser

Zur Minderung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt werden für die Stellplätze versickerungsfähige Beläge festgesetzt. Dadurch wird die Infiltration von Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze in Teilen ermöglicht und der Oberflächenabfluss reduziert.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag gesichert.

(siehe auch 2.8, Rückhaltung von Niederschlagswasser)

2.9.4 Pflanzen und Tiere

Zur Vermeidung von Schädigungen von Bäumen und Vegetationsbeständen während der Bauphase werden Schutzmaßnahmen in Form von Schutzzäunen, Einzelbaumschutz und Beschränkung von Baustelleneinrichtungsflächen durchgeführt.

Zum Schutz des Feldhamsters als streng zu schützende Art gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt ein bauvorbereitendes Schutzkonzept aufgestellt, mit dem ein baubedingter Individuenverlust vermieden wird.

Mit der Pflanzung einer Schutzhecke auf der Fläche zur Anpflanzung „P1“ und der Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung werden die betriebsbedingten Störwirkungen des Einrichtungshauses vermindert.

Eine detaillierte Darstellung der Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen ist Bestandteil von Umweltbericht und Grünordnungsplan. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag vereinbart.

2.9.4 Klima

Zur Beurteilung des Einflusses der geplanten Bebauung auf die Produktion lokaler Kaltluft und die Kaltluftdynamik, die Belüftung des Stadtgebietes während schwacher übergeordneter Winde und die Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation Erfurt durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr wurde ein Klimatologisches Gutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine klimatischlufthygienische Beeinflussung durch das geplante Einrichtungshaus auf die Belüftung der Stadt Erfurt während windschwacher Strahlungswetterlagen bzw. schwacher West- und Westsüdwestwinde nicht zu erwarten ist.

Zur Festsetzung 9.

Es ist eine textliche Festsetzung zum Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe aufgenommen worden, um einen Beitrag zur wirksamen Reduzierung der CO₂-Emissionen zu leisten. Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen. Erfurt hat sich mit Beschluss 191/98 dazu bekannt, aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung die CO₂-Emission im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50% zu senken.

Das Einkaufszentrum liegt in Hauptwindrichtung der Stadt. Der Ausschluss bzw. die die Ausnahmsweise Zulässigkeit fester und flüssiger Brennstoffe erfolgt daher auch wegen der Feinstaubemission (PM 10).

2.10 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden wird.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe werden im Rahmen des erstellten Grünordnungsplans bewertet sowie Bedarf und Umfang der Eingriffskompensation ermittelt.

Durch die nach dem Grundsatz der Abwägung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine ausgeglichene Eingriffs- /Ausgleichsbilanz erzielt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA" wird geringfügig in die planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen, die im Zuge des Autobahnbaues A 71 hergestellt wurden, eingegriffen. Die Eingriffe in diese planfestgestellten Bereiche sind mit den zuständigen Planfeststellungsbehörden abgestimmt. Ein Ersatz bzw. eine Verlagerung dieser Kompensationsmaßnahmen sind mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag nach §12 Abs. 1 BauGB gesichert.

2.10.1 Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich wird über die Anlage von Pflanzflächen einschließlich der Pflanzung von Laubbäumen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzbereiche, ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft geleistet.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht und im Durchführungsvertrag ist entsprechend § 1a Abs.3 BauBG vertraglich geregelt.

Zu den Festsetzungen 8.2 - 8.8:

Neuanpflanzungen

Mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplatzbereiche und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird neben städtebaulich gestalterischen Anforderungen auch eine gleichmäßige Durchgrünung des Baugrundstücks sichergestellt.

Die Stellplätze werden im Mittel mit einem Baum pro 5 Stellplätze bepflanzt. Verwendet werden im Hinblick auf die Lage des Plangebietes außerhalb des bebauten Stadtgebietes ausschließlich standortheimische, überwiegend großkronige Laubbäume. Die Pflanzstreifen werden neben den Baumpflanzungen mit Rasenansaat und Sträuchern (Flächenanteil von mindestens 40 %) bepflanzt. Hochstämmige Laubbäume werden zudem nördlich und östlich der überbaubaren Grundstücksfläche parallel zum Wirtschaftsweg (P2- Fläche) sowie im Bereich des Anschlusses an die B7 (P3- Fläche) gepflanzt. Entlang der südlichen Einfädungsspur auf die B7 in Richtung Stadt Erfurt wird als Ausgleich für den Verlust von Straßenbäumen eine straßenbegleitende Baumreihe angelegt.

Insgesamt wird mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine hohe innere Durchgrünung und äußere Eingrünung des Baugrundstückes erreicht. Damit wird die landschaftliche Einbindung in die Umgebung gefördert und ein Teilausgleich für den Verlust von Freiflächen erbracht. Die Pflanzmaßnahmen tragen, insbesondere aufgrund des klimawirksamen

Grünvolumens der großkronigen Laubbäume, zudem zu einem Ausgleich der vorhabensbedingten Belastung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation bei.

Mit der Anlage einer dichten Schutzhecke zwischen dem Baugrundstück und dem Saum- und Gehölzstreifen östlich des Birnbaumweges (P1- Fläche) wird eine räumliche Abschirmung der naturschutzfachlich hochwertigen, wegebegleitenden Krautsäume und Altholzstrukturen zu den Verkehrs- und Stellplatzflächen des Baugrundstücks hergestellt. Damit werden die vom Baugrundstück ausgehenden Störeinflüsse auf die Fauna des o.g. Lebensraums vermindert.

2.10.2. Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen die Anlage eines wegebegleitenden Saumstreifens einschließlich einer naturnahen Fläche für die Retention von Niederschlagswasser, Baum- und Gehölzpflanzungen im Bereich vorhandener Wegaäume, die Ausweisung von dauerhaft hamstergerecht zu bewirtschaftenden Ackerflächen sowie die Entsiegelung und Wiederbegrünung befestigter Flächen.

Die Regelung der Maßnahmen erfolgt nach Abstimmung mit Eigentümern, Pächtern und zuständigen Fachbehörden zur Festlegung der genauen Lage und Flächengröße im Durchführungsvertrag.

Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

2.10.2.1 Anlage eines wegebegleitenden Saumstreifens einschließlich naturnaher Retentionsfläche:

Westlich des Birnbaumweges ist parallel zum vorhandenen Saumstreifen die Anlage eines Gehölz- und Saumstreifens einschließlich einer naturnahen Fläche zur Retention von Niederschlagswasser geplant (Gem. Bindersleben, Flur 4, Flurstück 118/1). Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,75 ha. Mit der Maßnahme wird neben der unter 2.7 dargestellten Funktion für den Hochwasserschutz die Entwicklung eines an den vorhandenen Saum anbindenden, hochwertigen Biotopbestandes mit Ausgleichsfunktion für den Eingriff in Natur und Landschaft eingeleitet. Durch die Entwicklung von naturnahen Biotopstrukturen wechselfeuchter Standorte mit integrierten temporär überstauten Teilflächen im Bereich der Retentionsfläche sowie von Gehölz- und Krautsäumen wird der Verlust von Saumbiotopen auf der Ostseite des Birnbaumweges ausgeglichen. Die vorhabensbedingt verminderte überörtliche Biotopverbundfunktion des Birnbaumweges durch Flächenverlust und betriebsbedingte Störeffekte wird dabei durch die Anlagerung gleichartiger Lebensraumstrukturen auf der störungsabgewandten des Weges wieder aufgewertet.

Zudem trägt die Maßnahme durch ihre positive Wirkung auf die ökologischen Bodenfunktionen im Bereich von bisher intensiv genutzten Ackerflächen zum Ausgleich der Bodenversiegelung bei und unterstützt die landschaftliche Einbindung des Baugrundstückes.

Die lineare Ausrichtung der Maßnahmefläche entlang des vorhandenen Wegsaums orientiert sich an den, den Landschaftsraum charakterisierenden Strukturelementen und gewährleistet bei minimiertem Flächenentzug die uneingeschränkte Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2.10.2.2 Pflanzung von Obstbäumen am Birnbaumweg

Mit der Pflanzung von Obstbäumen zur Ergänzung des lückigen bis sehr lückigen Altobstbestandes am Birnbaumweg zwischen dem Plangebiet und der ehemaligen Bahnstrecke im Norden (Gem. Bindersleben, Flur 4, Flurstück 74/2) wird diese wegebegleitende Gehölzstruktur in ihrer Biotop- und Biotopverbundfunktion dauerhaft aufgewertet und trägt damit zum Ausgleich von Biotopverlusten im Plangebiet bei. Zudem wird die Obstbaumreihe als ein für den Erfurter Raum typisches Strukturelement der Agrarlandschaft im Hinblick auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung aufgewertet und trägt damit zum Ausgleich diesbezüglicher Beeinträchtigungen im direkten Umfeld des Baugrundstückes bei.

2.10.2.3 Gehölzpflanzung am Schmirraer Weg

Die gehölzfreien Abschnitte des östlichen Wegsaums des Schmiraer Weges (Gem. Bindersleben, Flur 3, Flurstück 1/1) werden zwischen dem Binderslebener Graben im Süden und dem Ortsrand im Norden mit standortheimischen Sträuchern und Heistern bepflanzt. Die Ergänzung des derzeit nur fragmentarisch vorhandenen, wegebegleitenden Gehölzsaums zu einer strukturierten Feldhecke wertet den Wegsaum hinsichtlich seiner Biotop- und Biotopverbundfunktion auf und dient damit dem Ausgleich von Biotopverlusten im Plangebiet. Die Anreicherung des Landschaftsraumes mit gliedernden Gehölzstrukturen erhöht zudem den Landschaftsbildwert und leistet damit einen Ausgleich zur diesbezüglichen Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben.

2.10.2.4 Entsiegelung und Aufforstung im Bereich der Steigerkaserne

Im Bereich der Steigerkaserne (Gem. Erfurt, Flur 19, Flurstück 1/8) steht eine Fläche von mindestens 1,1 ha zur Entsiegelung und anschließenden Aufforstung zur Verfügung.

Einschließlich angrenzender Flächen hat die potentielle Aufforstungsfläche eine Größe von ca. 2,6 ha. Mit der Entsiegelung befestigter Flächen werden die Voraussetzungen zur Regeneration der ökologischen Bodenfunktionen und zur Wiederentwicklung von dauerhaften Vegetationsbeständen geschaffen. Die anschließende Aufforstung der entsiegelten Flächen sowie angrenzender ehemaliger militärischer Nutzflächen unterstützt die Regeneration der Bodenfunktionen und leitet die Entwicklung von naturnahem Laubwald, verbunden mit positiver Wirkung auf das Landschaftsbild im betroffenen Raum ein. Damit trägt die Maßnahme insbesondere zur Kompensation von Bodenversiegelung, darüber hinaus zudem zur Kompensation von Biotopverlusten und Landschaftsbildbeeinträchtigung im Plangebiet bei.

2.10.2.5 Entsiegelung und Begrünung im Bereich des Petersberges

Im Bereich des Petersberges (Gem. Erfurt, Flur 156, Flurstücke 1/9, 1/33, 1/93, 14/2, 14/3, 15) wird eine Fläche von 12.660 m² entsiegelt. Im Anschluss an die Entsiegelung wird die Fläche zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Aufwertung von Erholungsfunktionen rekultiviert und wiederbegrünt (Rasen- und Wiesenflächen, Einzelbäume). Die Kompensationsfunktion der Maßnahme entspricht somit der Ausgleichsmaßnahme Steigerkaserne.

2.10.2.6 Maßnahmen für den Artenschutz - Hamstergerechte Feldbewirtschaftung

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans geht Lebensraum des Feldhamsters als streng zu schützende Art gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie verloren. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Bindersleben, Flur 4 eine mindestens 5 ha große Ackerfläche im Bereich zwischen A71 im Westen, B7 im Süden und Hersfelder Straße im Osten dauerhaft, nach festgelegten Kriterien hamstergerecht bewirtschaftet.

Mit Umsetzung und dauerhafter Einhaltung der Richtlinien für eine hamstergerechte Landwirtschaft werden die bei der herkömmlichen, intensiven Feldbewirtschaftung nur suboptimalen Lebensbedingungen für den Feldhamster deutlich aufgewertet. Der Entzug von vorhandenem und potentielltem Hamsterlebensraum im Plangebiet durch Überbauung wird durch diese Maßnahme ausgeglichen.

Neben ihrer Funktion für den speziellen Artenschutz wirkt sich die Maßnahme aufgrund der insgesamt bodenschonenden Bewirtschaftung der bisher intensiv genutzten Ackerflächen auch positiv auf andere Naturhaushaltsfaktoren, insbesondere Boden, aber auch Flora und Fauna, aus und trägt damit auch zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei.

Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden nach Abwägungsgesichtspunkten, d.h. unter Zugrundelegung der anderen öffentlichen und der privaten Belange in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungsvorschläge im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen wurden in vollem Umfang berücksichtigt.

2.11 Gestaltungsvorschriften (nach § 9 Abs.4 BauGB i. V. mit der ThürBO)

Zu den Festsetzung 1.1 - 1.2:

Durch die Festsetzungen soll gesichert werden, dass das natürliche Gelände weitgehend erhalten bleibt und die Auswirkung auf das Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden.

Zur Festsetzung 1.3:

Die Festsetzung dient einer geordneten Erfassung von Abfällen. Abfallbehälter, die ungeordnet im Freigelände stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild und sollen deshalb vorzugsweise in das Gebäude integriert, mindestens aber eingefriedet und eingegrünt werden. Die Eingrünung fördert die gewünschte Grünstruktur und trägt zur Staubbindung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

2.12 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Zu den Festsetzungen 2.1 und 2.2:

Die Festsetzungen sollen störende Häufung von Werbeanlagen unterbinden.

Temporäre Werbeanlagen des Vorhabenträgers verweisen auf besondere Aktionen und dienen somit der Darstellung wechselnder Angebote und tragen somit einen Anteil an Informationen, die über einfache Werbeanlagen hinausreichen. Der temporäre Charakter muss erkennbar sein.

2.13 Nachrichtliche Übernahmen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Einrichtungshaus“ sind planfestgestellte Flächen der BAB A71 Erfurt-Schweinfurt nachrichtlich übernommen.

Es betrifft Flächen der Bundesstraße B7 und Flächen die für Ausgleichsmaßnahmen planfestgestellt wurden. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der inneren und äußeren Erschließung werden dem Vorhabenträger über einen Durchführungsvertrag, die Planungskosten über einen Städtebaulichen Vertrag zugeordnet.

Die Kosten für den Grunderwerb, die Herstellung der öffentlichen Flächen sowie der Landwirtschaftswege und der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Vorhabenträger zugeordnet und im Durchführungsvertrag geregelt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BIN550
„Einrichtungshaus IKEA“

Anlagenverzeichnis

Anlagen:

Umweltbericht	Anlage 1
Grünordnungsplan (Kurzfassung)	Anlage 2
Verkehrsgutachten (Kurzfassung)*	Anlage 3
Entwässerungskonzept Regen- und Schmutzwasser (Zusammenfassung)*	Anlage 4
Faunistisches Gutachten	Anlage 5
Schalltechnisches Gutachten*	Anlage 6
Klimatologisches Gutachten*	Anlage 7
Planfeststellungsbeschluss der BAB A71 Erfurt- Schweinfurt (Auszug)*	Anlage 8
Stellungnahme zu Ansiedlung eines Einrichtungshauses vom 28.05.2004	Anlage 9

Gutachten (Anlagen) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur ausgereicht soweit sie im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ändern oder zu ergänzen waren. Die mit * gekennzeichneten Gutachten sind unverändert und werden nicht erneut ausgereicht