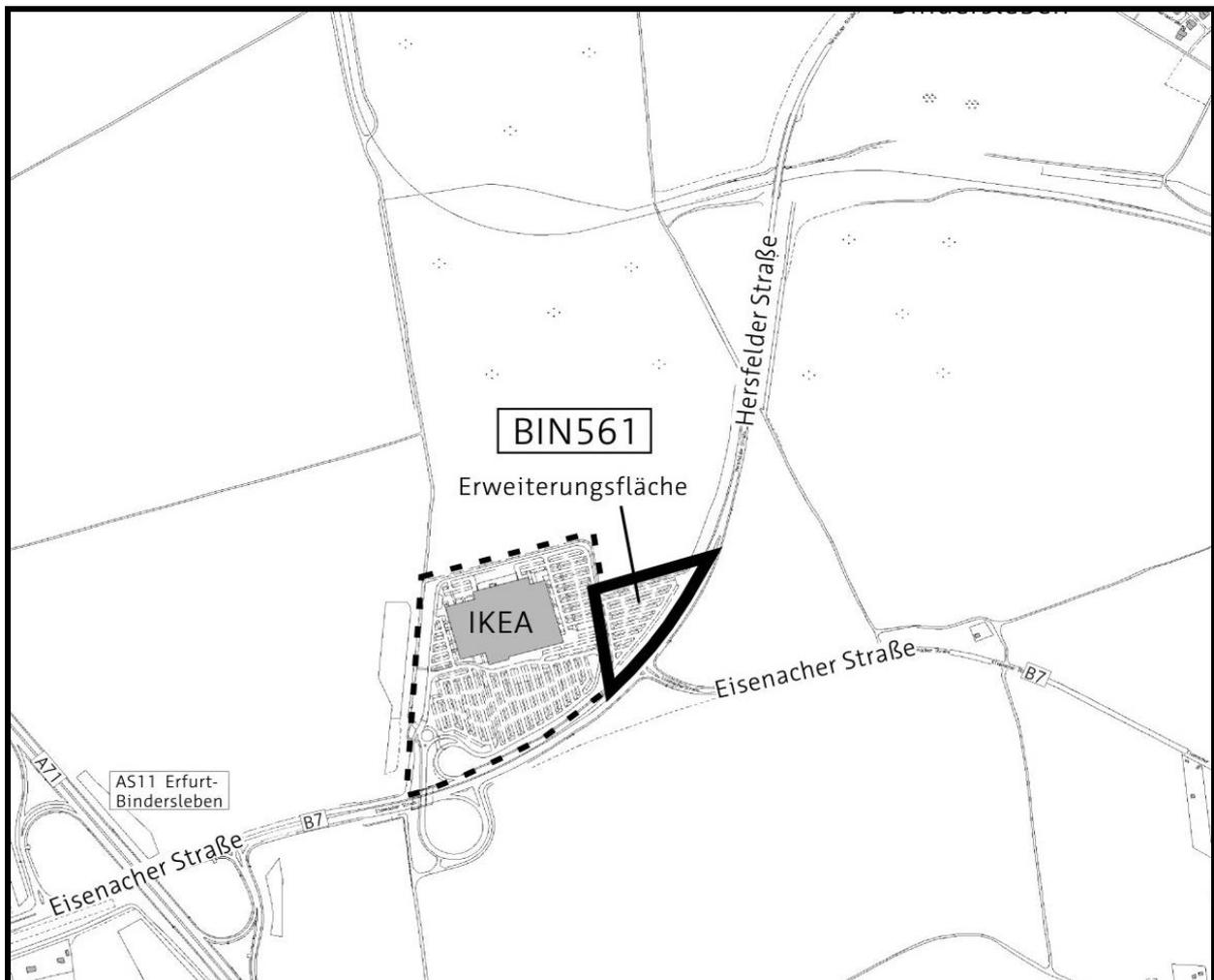


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan BIN 561 "IKEA Parkplatzerweiterung"

## Begründung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

### **Bearbeiter**

Frau Allenberg

### **Prüfer**

Frau Reuther

### **Datum**

27.01.2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Umweltverträglichkeit	6
1.4	Geltungsbereich	6
1.5	Übergeordnete Planungen	6
1.6	Bestandsdarstellung	8
1.7	Allgemeine Planungsziele	9
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	10
2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	11
2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO	12
<b>3</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>	
	Anlage 1: Grünordnungsplan (GOP)	
	Anlage 2: Umweltbericht	
	Anlage 3: Verkehrsgutachten	
	Anlage 4: Entwässerungskonzept	
	Anlage 5: Klimagutachten	
	Anlage 6: Faunistisches Gutachten	
	Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan	

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Im Jahr 2005 wurde das Einrichtungshaus IKEA auf der Grundlage des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN 550 errichtet.

Nach der Eröffnung des Einrichtungshauses hat die Praxis gezeigt, dass bei der vorherrschenden großen Besucherkonzentration an bestimmten Wochentagen und der langen Aufenthaltsdauer im Einrichtungshaus im Unterschied zu anderen Standorten die Stellplatzanlage an ihre Grenzen stößt und Handlungsbedarf besteht, damit es nicht zu Rückstauerscheinungen außerhalb des IKEA-Geländes kommt.

Für eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung dieses Gebietes ist eine verbindliche Bauleitplanung zur Deckung des Bedarfes an Stellflächen für das Einrichtungshaus IKEA erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach der eingetretenen Sachlage besteht ein Planungserfordernis, dem die Stadt mit der Einleitung eines Planverfahrens Rechnung trägt.

### 1.2 Verfahren

#### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

Im Oktober 2005 wurde eine provisorische Stellplatzanlage für das Grundstück beantragt und der Antrag zur Einleitung des erforderlichen Planverfahrens für diese zusätzliche Stellplatzanlage von 331 Stellplätzen gestellt.

Das Verfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Vorgabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen.
- Der Vorhabensträger trägt die Planungs- und Erschließungskosten.
- Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

#### 1.2.2 Ablauf

Das Planverfahren wurde durch den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 000848/08 vom 25.03.2009 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 24.04.2009) eingeleitet.

Vor dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurden Varianten zur Realisierung eines zusätzlichen Stellplatzangebotes geprüft. In den im Anhang befindlichen Gutachten und Konzepten sind die Varianten 1 "Erweiterung der ebenerdigen Stellplatzanlage" und Variante 2 "Errichtung einer Parkpalette" untersucht und dargestellt. Die Variante "Parkpalette" wird mit Stadtratsbeschluss vom 25.03. 2009 – Beschluss Nr. 00848/08 nicht mehr verfolgt.

Begründung:

Die geplante Stellplatzerweiterung und die Parkpalette wurden einer alternativen vergleichenden Bewertung unter Berücksichtigung der Kriterien

- mögliche Umweltauswirkungen,
- verkehrliche Aspekte (innere und äußere Verkehrsströme, Verkehrsfluss/Leichtigkeit des Verkehrs),

- ökonomische Aspekte (Kundenströme, Kundenakzeptanz, Kundenfreundlichkeit, Wirtschaftlichkeit, Auswirkungen auf Entwicklungspotenziale) unterzogen.

Im Ergebnis wird folgendes Fazit gezogen:

Die geplante Erweiterung der Stellplatzfläche ist im Vergleich zur Errichtung einer Parkpalette innerhalb der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN 550 mit höheren Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Dies begründet sich insbesondere darin, dass sich der Standort der Parkpalette innerhalb der gemäß Bebauungsplan zulässigen Baugrenze befinden würde und damit keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt. Die geplante Stellplatzerweiterung ist mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden. Der resultierende Eingriff ist hinsichtlich seiner Ausgleichbarkeit jedoch als unkritisch einzustufen.

Die Abwägung der für IKEA relevanten Aspekte der Kundenakzeptanz, Kundenfreundlichkeit und Verkehrsabwicklung ergibt, dass die Errichtung einer Parkpalette erheblich ungünstiger wäre als die Erweiterung der ebenerdigen Stellplätze. Der Hauptgrund liegt in einer Tendenz zur Abneigung gegenüber dem Parken in Parkhäusern. Diese mangelnde Nutzungsbereitschaft bedingt eine verstärkte Parkplatzsuche in der dann reduzierten Außenparkplatzfläche, die zu Wartezeiten, Ungeduld oder Verärgerung führen kann. Insgesamt schätzt IKEA die Bereitstellung der ebenerdigen Stellplätze als kundenfreundlicher ein.

Der Vergleich der Entwicklungspotenziale auf dem Grundstück hinsichtlich einer möglichen Erweiterung des Einrichtungshauses in der Zukunft zeigt, dass – anders als die Herstellung der ebenerdigen Stellplätze – die Parkpalette die Entwicklungsmöglichkeiten drastisch einschränkt. Die Betrachtung unter ökonomischen Aspekten zeigt, dass die Errichtung der Parkpalette um ein Mehrfaches teurer ist als die Herstellung der ebenerdigen Stellplätze. In der Abwägung der Argumente wurde der Parkplatzerweiterung zugestimmt. Eine bauliche Lösung in Form einer Parkpalette wird nicht weiter verfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.05.2009 bis 05.06.2009. Die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG bzw. die innergemeindliche Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2009.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurde der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung bestimmt und definiert (Scoping). Plangrundlage der Beteiligung war der Gestaltungsplan vom 05.09.2008.

Der Stadtrat Erfurt hat am 22.09.2010 mit Beschluss Nr. 0842/10 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.11.2010 bis zum 03.12.2010 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 22.10.2010 ist die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG bzw. die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt durchgeführt worden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belan-

ge sind keine Hinweise eingegangen, die inhaltliche Änderungen gegenüber dem Planentwurf erforderlich machen.

### **1.3 Umweltverträglichkeit**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie gemäß §§ 3b ff des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I, S. 1986), muss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 561 "IKEA Parkplatzerweiterung" eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als Anlage beigelegt.

### **1.4 Geltungsbereich**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN 561 "IKEA Parkplatzerweiterung" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Norden: durch die südliche Begrenzung des Flurstücks 69/4 der Flur 4, Gemarkung Bindersleben,  
im Süd-Osten: durch die nordöstliche Begrenzung der Hersfelder Straße,  
im Westen: durch die östliche Begrenzung der östlichen Fahrgasse auf dem IKEA-Grundstück, Flurstück 73/18 in der Flur 4, Gemarkung Bindersleben innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA".

Innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Bindersleben, Flur 4:

Flurstück-Nr. 72/1, 72/2, 73/20 und Teilflächen aus den Flurstücken 73/18 und 73/19, die durch die Planzeichnung näher bestimmt sind.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Fläche soll als Parkplatzerweiterung genutzt werden und wird in dieser Lage direkt an den bestehenden Parkplatz des IKEA-Grundstücks angeschlossen und über den vorhandenen Parkplatz erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die östlich an den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 550 anschließt.

### **1.5 Übergeordnete Planungen**

#### 1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Planungsausschuss 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 561 "IKEA Parkplatzerweiterung" wird das bestehende SO-Gebiet erweitert und den funktionellen und verkehrlichen Erfordernissen angepasst.

Der Regionalplan Mittelthüringen ist mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 in Kraft getreten, gleichzeitig wurde der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen von 1999 außer Kraft gesetzt. Die Fläche des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes wird in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich dargestellt. Damit stimmt die Planung mit den Zielen der Raumordnung überein.

#### 1.5.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft" vor. Der Bebauungsplan weicht in seinem Geltungsbereich von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab und setzt hier ein Sondergebiet "Einrichtungshaus Parkplatzerweiterung" fest.

Da dieses Sondergebiet im unmittelbaren Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Sondergebiet "Einrichtungshaus IKEA" steht, ist die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Am 28.09.2011 wurde mit Drucksache 1365/11 der Beschluss für die Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben "Sondergebiet Handel, Erfurt- Bindersleben"; Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung gefasst. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse und der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 10 ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

#### 1.5.3 Flurbereinigungsverfahren Schmira

Die Flächen des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen innerhalb des Verfahrensgebietes des Flurbereinigungsverfahrens Schmira.

#### 1.5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN 561 "IKEA Parkplatzerweiterung" schließt östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan BIN 550 "IKEA Einrichtungshaus" an und überlagert eine Teilfläche dieses Planes.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes BIN 561 verdrängt diese spätere Norm selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschluss der Gemeinde (Aufhebungs- / Änderungsbeschluss) die frühere Norm (so auch BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4C 3.90 = BauR 1991, 51). Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes BIN 561 wird auf dem Bebauungsplan BIN 550 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung durch BIN 561 angebracht.

Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

Die Teile des Bebauungsplanes BIN 550, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN 561 überlagert werden, sind als Anlage der Begründung beigefügt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

## **1.6 Bestandsdarstellung**

### 1.6.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zwischen Stadtgebiet und freier Landschaft. Im Norden wird das Gelände durch Ackerland begrenzt. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet der rechtskräftige Bebauungsplan BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA".

Die südöstliche Begrenzung wird durch die Kreisstraße K16 (Hersfelder Straße) gebildet. Die Anschlussstelle Bindersleben an die BAB A71 (Ostrampe) befindet sich ca. 250 m westlich des Sondergebietes Einrichtungshaus (vorhabenbezogener Bebauungsplan BIN 550, Zufahrt zum Sondergebiet). Der Knotenpunkt Hersfelder Straße (Eisenacher Straße) befindet sich gegenüber der IKEA Erweiterungsfläche (BIN 561) des Sondergebietes.

Die nächstgelegene Bebauung befindet sich ca. 800 m vom Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes entfernt westlich der Autobahnanschlussstelle Bindersleben. Es handelt sich dabei um Erholungsgärten. Die Erschließung erfolgt über die Eisenacher Straße.

### 1.6.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der IKEA-Verwaltungs GmbH.

### 1.6.3 Umweltsituation

#### *1.6.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten*

Der Standort ist Teil einer flachwelligen strukturarmen Hochfläche im Übergangsbereich vom Siedlungsrand Erfurt zur offenen Landschaft. Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Alach- Gamstädter-Plateaus und grenzt direkt an den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 550 an.

#### *1.6.3.2 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 werden intensiv ackerbaulich genutzt.

#### *1.6.3.3 Wasser*

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

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

#### *1.6.3.4 Luft/Klima*

Das Plangebiet befindet sich in weitgehend unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Kuppenlage westlich der Stadt und damit vom Grundsatz her in einem Gebiet mit klimatischer Ausgleichsfunktion.

Aufgrund der exponierten Kuppenlage und der damit verbundenen freien Anströmbarkeit ist das Kaltluftbildungspotenzial im Plangebiet gering. Die Kaltluftdynamik im Hinblick auf deutliche Kaltluftabflüsse in Richtung Innenstadt Erfurt ist aufgrund der Topographie ebenfalls als gering einzustufen.

Hinsichtlich der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation besteht eine Vorbelastung durch das direkt westlich angrenzende IKEA- Einrichtungshaus und die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen aufgrund verkehrsbedingter Schadstoffemissionen und kleinräumig wirksamer Erwärmungseffekte gegenüber dem unbebauten Umland.

#### *1.6.3.5 Pflanzen und Tiere*

Das Plangebiet stellt sich als überwiegenden Intensivacker dar. Der östliche Rand wird von einem, an die Straßenböschung angrenzenden, 3 - 4 m breiten Gras-/Staudensaum eingenommen. Daran schließt sich ein unversiegelter Wirtschaftsweg an, der im Osten und Norden das IKEA- Grundstück umläuft.

Die Ackerflächen zwischen der A71 und der Hersfelder Straße sind Lebensraum des Feldhamsters (*Cricketus cricetus*, streng geschützte Art gemäß Anhang IV FFH- Richtlinie), für den die von Löß-Schwarzerde geprägten Ackerböden im Thüringer Becken einen Vorkommensschwerpunkt im Mitteldeutschen Raum darstellen. Die Besiedlungsdichte ist insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Im Ergebnis von Erfassungen im Zuge des Bebauungsplans BIN 550, die auch das Plangebiet integrierten, lag der lokale Vorkommensschwerpunkt westlich des sogenannten Birnbaumweges sowie nördlich des jetzigen IKEA- Grundstücks. Im Plangebiet wurden vereinzelte Nachweise erbracht (siehe Anlage 6).

#### *1.6.3.6 Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die Lage innerhalb der weitgehend strukturarmen Agrarlandschaft des Alach-Gamstädter-Plateaus geprägt und weist insgesamt einen geringen bis mäßigen Wert auf. Durch die Errichtung des IKEA-Einrichtungshauses einschließlich seiner Stellplatz- und Erschließungsflächen hat dieser Raum eine deutliche Veränderung erfahren. Gegenüber dem bereits vorhandenen Bestand wirkt sich die geplante Stellflächenerweiterung gering aus.

#### *1.6.3.7 Lärm*

Erhöhte Lärmbelastungen gegenüber der derzeitigen Situation können ausgeschlossen werden, da es zu keiner signifikanten Änderung hinsichtlich der Art und des Umfangs der externen und internen Verkehre kommen wird.

#### *1.6.3.8 Altlasten*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes BIN 550 "Einrichtungshaus IKEA" wurde die Altlastensituation bereits geprüft. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind am Standort nicht vorhanden.

#### *1.6.3.9 Kampfmittel und Munitionsfunde*

Das Planungsgebiet ist Teil eines ausgewiesenen Bombenabwurfgebietes. Mit dem Auffinden von Kampfmitteln und Munition ist aufgrund der Nähe zum Erfurter Flughafen zu rechnen.

### **1.7 Allgemeine Planungsziele**

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die erforderliche Erweiterung der Stellplatzanlage des Einrichtungshauses IKEA um 331 Stellplätze.

- Die funktionelle und gestalterische Integration der Stellplatzanlage in das bestehende Sondergebiet "Einrichtungshaus IKEA".
- Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Rückstau von Fahrzeugen auf die Hersfelder Straße.

- Die Sicherung einer geordneten Verkehrsanbindung über die bereits vorhandene Erschließung des Sondergebietes.
- Die verträgliche Einbindung in den Landschaftsraum.
- Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich des Eingriffs in Bezug auf die zu schützenden Güter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.
- Die Herstellung der Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung (RROP MT) entsprechend des seit 01.08.2011 gültigen Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) und des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt.

## 2 Begründung der Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

*Zur Festsetzung 1, sonstiges Sondergebiet:*

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Einrichtungshaus IKEA" mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkplatz" festgesetzt.

Damit wird das bereits bestehende Sondergebiet "Einrichtungshaus IKEA" zur Unterbringung von weiteren Stellplätzen erweitert.

### 2.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

*Zur Festsetzung 2.1:*

Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des angrenzenden Sondergebietes insbesondere in Spitzenzeiten mit erhöhtem Besucherbedarf zu gewährleisten. Standplätze für Wertstoffcontainer und Wagenabstellplätze für Einkaufswagen sind zur optimalen Funktionsfähigkeit des Parkplatzes erforderlich.

*Zu den Festsetzungen 2.2 und 2.3:*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Erweiterung des Parkplatzeangebotes für das Sondergebiet "Einrichtungshaus IKEA".

Stellplätze und Zufahrten 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 Eingrünung des Sondergebietes. Die geforderte Dichte der Bepflanzung und die Standortbedingungen für die zu pflanzenden Kulturen wären bei der Einordnung von Stellflächen in diesen Bereichen nicht gesichert.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Einrichtungshaus IKEA" BIN 550 festgesetzte Anbindung. Ein- und Ausfahrten sind an der Hersfelder Straße und am festgesetzten Landwirtschaftsweg nicht zulässig. Unkontrollierte oder gefährdende Verkehrsanbindungen und Verkehrsströme werden damit ausgeschlossen.

#### Landwirtschaftswege

Die durch das Vorhaben verursachte Unterbrechung des Landwirtschaftsweges im westlichen Teil des Plangebietes wird durch Wegeneubau im nördlichen Teil des Plangebietes kompensiert. Ein entsprechender Anschluss an den bestehenden Landwirtschaftsweg wird hergestellt.

## **2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### *Zur Festsetzung 3.1:*

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt planerisch vorbereitet. Die Versiegelung der Flächen durch die Einordnung von Stellplätzen stellt einen wesentlichen Eingriff dar. Aus diesem Grund ist die städtebauliche Zielstellung, eine vollständige Versiegelung weitestgehend zu minimieren.

Mit der festgesetzten wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen soll ein möglichst naturnaher Abfluss des Oberflächenwassers sichergestellt werden. Damit wird eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht und es fallen geringere Mengen abzuleitendes Oberflächenwassers an, die in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden müssen. Damit werden die natürlichen Funktionen des Bodens durch die Ermöglichung einer eingeschränkten Infiltration von Niederschlagswasser und einer Belüftung des Bodens in geringem Maße aufrechterhalten.

### *Zu den Festsetzungen 3.2 bis 3.4:*

Die intensive Durchgrünung des Sondergebietes außerhalb der überbaubaren Fläche wird angestrebt, um den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren. Mit den Festsetzungen werden die erforderlichen Bedingungen festgelegt, die zur Entwicklung des eingegrünten Parkplatzes erforderlich sind.

### *Zur Festsetzung 3.5:*

Die Parkplatzerweiterungsfläche ist an eine Anlage zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und entsprechend den Erfordernissen, wie im Entwässerungskonzept beschrieben, kontrolliert an die Vorflut abzugeben. Die detaillierte Regelung des Sammelns, Zurückhaltens und der kontrollierten Abgabe an die örtliche Vorflut ist im Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 561 "IKEA Parkplatzerweiterung" beschrieben.

## **2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**

### *Zu den Festsetzungen 4.1 und 4.2:*

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingliederung des Parkplatzes in den Landschaftsraum. Gegenüber der Hersfelder Straße wird eine optische Abgrenzung, die auch als Sicht- und Blendschutz gegenüber der Hersfelder Straße dient, hergestellt. Die Fläche dient der Eingrünung des Parkplatzes und wird bei den Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

Baumpflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig, um die Umsetzung der vom Stadtrat am 28.04.2010 (Beschluss Nr. 0184/10) bestätigten verkehrlichen Lösung des Ausbaus der Hersfelder Straße langfristig nicht unnötig zu erschweren.

Mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplatzbereiche und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gestalterische Ziele und die gleichmäßige Durchgrünung des Grundstücks verfolgt. Die Stellplätze werden mit einem Baum pro vier Stellplätze bepflanzt. Die Angaben der Festsetzung 4.1 bestimmen die zu verwendende Qualität des Pflanzgutes (Baumschulware).

Im Bereich der Überlappung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zur Sicherung und Wartung der dort liegenden Leitung ein Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern nicht möglich.

sHier kann nur eine Begrünung mit niedrigen Grünstrukturen z.B. in Form einer Wiesen- oder Rasenfläche erfolgen.

*Zur Festsetzung 4.3:*

Die Pflanzliste soll eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten für die Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Liste Bäume, Straßenbäume, Sträucher und Sträucher Blendstreifen) gewährleisten.

## **2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO**

*zur Festsetzung 1:*

Die Festsetzung dient der geordneten Aufstellung von Abfallbehältern. Abfallbehälter, die ungeordnet im Freigelände stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild. Einfriedungen und Eingrünungen sind für eine geordnete Unterbringung der Abfallbehälter geeignet. Die Eingrünung fördert die gewünschte Grünstruktur und trägt zur Staubbindung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

*Zur Festsetzung 2:*

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

### 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 Vorhabensträger zugeordnet und im Durchführungsvertrag geregelt.

### 4 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Kompensation der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können nur zu einem gewissen Teil innerhalb des Plangebietes erbracht werden (siehe GOP - Anlage 1). Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt (siehe GOP und Umweltbericht - Anlagen 1 und 2).

### 5 Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung	Fläche (in m²)
<u>Verkehrsflächen:</u>	<u>8.694</u>
- Erschließungsflächen (Fahr- und Gehwege), versiegelt	4.708
- Stellplatzflächen, teilversiegelt	3.494
- Wirtschaftsweg, unbefestigt	492
<u>Grünflächen (Be- und Eingrünung der Stellplatzanlagen):</u>	<u>3.448</u>
Geltungsbereich gesamt:	<b>12.142</b>