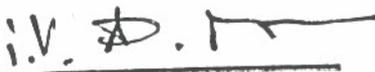


BEBAUUNGSPLAN
"IM GROSSEN FELDE - WAL 428"
(EINRICHTUNGSZENTRUM ERFURT -WALTERSLEBEN)

Beschluss des Stadtrates Erfurt vom 21. 11. 2001
Beschluss Nr. 246/2001 Punkt 02


Manfred R u g e
Oberbürgermeister

Ausfertigung:  M. Ruge Oberbürgermeister		Erfurt, den <u>4.3.02</u>
---	--	---------------------------

BEGRÜNDUNG

BEARBEITET IM AUFTRAG
DER STADT ERFURT
STADTPLANUNGSAMT

STAND 10.OKTOBER 2001

VORBEMERKUNGEN

Am 27.03.96 hat der Rat der Stadt Erfurt in öffentlicher Sitzung den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Im großen Felde - WAL 428" (Einrichtungszentrum Erfurt/Waltersleben) gefaßt. Dieser Beschluß wurde am 20.04.96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Stadtratsbeschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes WAL 428 wurde am 23.10.96 gefasst, die öffentliche Auslegung wurde vom 11.11. - 13.12.1996 durchgeführt. Die Bestätigung der "Planreife" nach § 33 (1) Bau GB wurde am 23.12.1996 erteilt. Die Bebauung des Standortes mit einem Möbelhaus (Höffner) ist bereits 1997 erfolgt.

Die vorhandenen Unterlagen wurden zur landesplanerischen Abstimmung bei den zuständigen Behörden eingereicht.

EINKAUFEN • EINRICHTEN • ARBEITEN

Die Stadt Erfurt beabsichtigte mit dieser Planungsmaßnahme primär die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung mehrerer Möbeleinrichtungshäuser inklusive Nebenanlagen und zugehöriger Funktionen.

ANLAß ZUR 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Da die Ansiedlung eines zweiten Möbelhauses westlich neben dem Möbelhaus Höffner nicht mehr erfolgen soll, wurde die im Bebauungsplan ehemals als Sondergebiet SO₂ festgesetzte Fläche entfernt und die bisher zulässigen Nutzungen in beiden Sondergebieten auf das verbleibende Sondergebiet konzentriert. Die Grünordnung wurde der neuen Situation angepasst.

VORGENOMMENE ÄNDERUNGEN

1. Entfernung des Baufeldes für das Sondergebiet SO₂

2. Entfernung der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft westlich der Zufahrtsstraße, da diese Flächen als Eingriffsausgleich für das entfallenen SO₂ festgesetzt wurden.

3. Entfernung eines Parkplatzes und der zugehörigen Zufahrt westlich der öffentlichen Zufahrtsstraße. Dieser Parkplatz ist für das verbleibende Möbelhaus zu weit entfernt und wird auf Grund einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen, die im Plangebiet festgesetzt sind, nicht benötigt.

4. Teilweise Erweiterung des südöstlichen Baufeldes um 31 m in östliche Richtung, um die im Zusammenhang mit der Nutzungserweiterung des verbleibenden Sondergebietes erforderlichen Lagerflächen zu ermöglichen.

5. Erweiterung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Anlage einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zum Zwecke des Ausgleichs von Eingriffen durch die unter 4. beschriebene Erweiterung und zur Arrondierung der Abpflanzung nach Westen.

BEDARFSBEGRÜNDUNG

Der Wunsch des Möbelkäufers nach einer kundengerechten und erlebnisorientierten Darstellung des Möbel-Vollsortiments führt zu Konzentrationstendenzen im Möbeleinzelhandel und zu einem Bedarf an Märkten mit größeren Verkaufsflächenzahlen. In einer Studie der GMA aus dem Jahre 1995 wird bis zum Jahr 2000 ein Möbelverkaufsflächenbedarf von 254.000 qm für den Bereich Erfurt - Weimar - Jena prognostiziert. Ein großer Teil dieses Bedarfs soll hierbei entsprechend den landesplanerischen Vorgaben in der Landeshauptstadt und dem Oberzentrum Erfurt gedeckt werden.

Das Einrichtungszentrum Erfurt - Waltersleben soll mit seiner Verkaufsflächengröße von insgesamt 35.000 qm, davon 1.900 qm für bestimmte innenstadtrelevante Sortimente, mit zur Deckung des Bedarfs beitragen.

In einem Marktgutachten der BBE Unternehmensberatung wird das Einrichtungszentrum als Großangebotsform des Möbelhandels mit deutlich überregionalem Einzugsbereich und der Zielsetzung eines erlebnisorientierten Einkaufs an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort gesehen. Es

soll auch einer Herausstellung der oberzentralen Funktion Erfurts dienen.

STANDORTFINDUNG

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden verschiedene Standortalternativen im Mittelthüringischen Raum (z.B. Weimar, Jena) geprüft. Aufgrund des eindeutigen Votums des Landesverwaltungsamtes Erfurt für die Ansiedlung des geplanten Einrichtungszentrums im Oberzentrum Erfurt wurden die anderen Standortalternativen aber aufgegeben.

Im Bereich der Stadt Erfurt wurden dann verschiedene Standortalternativen für das Einrichtungszentrum untersucht. Da als Einzugsgebiet für das geplante Einrichtungszentrum im wesentlichen die Städte der Thüringer Städtereihe entlang der A 4 und insbesondere der Südthüringische Raum in Frage kommen, beschränkte sich die Suche auf die verkehrsgünstig an der A 4 gelegenen Randbereiche der Stadt. Der vorliegende Standort ist Standort 3 im Bereich im Bereich Egstedt/ Waltersleben, an dem die Errichtung eines Einrichtungszentrums angestrebt wird.

STANDORT 1

Der erste Standort lag nördlich von Egstedt zwischen der B 4 und der L 1049. Für diesen Standort gab es zunächst Überlegungen zur Errichtung eines Einkaufszentrums aus verschiedenen Fachmärkten sowie einem SB-Warenhaus. Die landesplanerische Zustimmung für ein Einkaufszentrum mit 33.000 qm Größe wurde am 16.04.1992 erteilt. Die Realisierung unterblieb, da der heutige Investor die Grundstücksgesellschaft des Projektes Fachmarktzentrum Egstedt, die GEG-Erfurt, erwarb mit dem Ziel, dort kein Fachmarktzentrum, sondern ein Einrichtungszentrum für Möbel zu errichten.

Die Planungen am Standort 1 wurden wegen Planungen des Ressort Naturschutz, Umweltschutz, Wasserwirtschaft, den Steigerwald mit umliegenden Gebieten als ein zusammenhängendes Landschafts-, Naturschutz und Erholungsgebiet zu belassen, aufgegeben.

STANDORT 2

Standort 2 lag südwestlich von Egstedt zwischen der L 2155 im Norden und der A 4 im Süden. Nach Planungen des Bundesverkehrsministeriums sollte die Anschlußstelle Erfurt - West und die B 4 im Rahmen einer Netzbereinigung hierin verlegt werden. Aufgrund finanzieller Sparzwänge gab das Bundesverkehrsministerium diese Überlegungen aber auf.

STANDORT 3

Aus diesem Grund fiel die Entscheidung zur Errichtung eines Einrichtungszentrums nun auf den vorliegenden Standort an der bestehenden Anschlußstelle Erfurt - West zwischen B 4 und A 4.

GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Standort 3 weist eine Reihe von Standortqualitäten auf:

HERVORRAGENDER VERKEHRSANSCHLUSS

Wie bereits oben erwähnt, befindet sich der Standort des Einrichtungszentrums "Erfurt - Waltersleben" in geringer Entfernung von der BAB-Anschlußstelle Erfurt - West. Mit der B 4 führt eine weitere überregionale Straße unmittelbar nördlich am Planungsgebiet vorbei. Damit ist das Einrichtungszentrum mit PKW und LKW hervorragend und unmittelbar erreichbar.

LAGE AN GROSSRÄUMIG BEDEUTSAMEN VERKEHRSACHSEN

Mit der Lage am Kreuz A 4 - B 4 geht auch die Lage des Planstandortes am Schnittpunkt von zwei der bedeutendsten Wirtschafts- und Verkehrsachsen Thüringens einher. Die eine Achse erstreckt sich in West- Ost-Richtung entlang der A 4 von Eisenach über Erfurt und Jena in Richtung Gera, die andere Achse in Nord-Süd-Richtung entlang der B 4 von Artern, Sömmerda und Erfurt in Richtung Zella-Mehlis. Auch die geplante sogenannte Thüringer Wald - Autobahn A 71 wird nach ihrer Realisierung in geringer Entfernung am Planungsgebiet vorbeiführen. Für die Errichtung von Versorgungs- und Wirtschaftsunternehmen

bietet der Achsenschnittpunkt hervorragende Standortqualitäten.

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Nach den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sollen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe auf Ober- und Mittelzentren konzentriert werden. Oberzentren sollen dabei vielseitige und umfassende Einkaufsmöglichkeiten des spezialisierten höheren Bedarfs bieten. Der angestrebte Standort Erfurt-Waltersleben als Stadtteil des Oberzentrums Erfurt erfüllt diese landesplanerischen Anforderungen.

SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Der Schaffung von Arbeitsplätzen in strukturschwachen und durch hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichneten Regionen, zu denen auch die Stadt Erfurt zu zählen ist, kommt eine große Bedeutung zu. Die Errichtung des Einrichtungszentrums trägt durch die Schaffung von Arbeitsplätzen zu einer deutlichen Verbesserung dieser Situation bei.

VERBESSERUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN SITUATION

Durch die zu erwartenden jährlichen Steuereinnahmen von ca. 2 Mio DM und der geschätzten Gesamtinvestition von rund 150 Mio DM werden weitere starke Impulse auf die Wirtschaft im Bereich Erfurt erwartet.

ÖKOLOGISCHE UNBEDENKLICHKEIT

Das Einrichtungszentrum ist auf einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche zwischen den stark befahrenen Verkehrswegen A 4 und B 4 errichtet worden. Hier existieren nicht zuletzt aufgrund der starken vorhandenen Vorbelastungen keine ökologisch wertvollen Strukturen. Auch das Landschaftsbild ist durch die stark befahrenen Straßen bereits vorbelastet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der

Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren. Er stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

In der Begründung werden gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

GRÜNORDNUNG

Alle relevanten grünordnerischen Belange, die in einem separaten Grünordnungsplan erläutert werden, sind in den Bebauungsplan integriert.

VERWENDETE

FACHGUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan wurde auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Marktgutachten der BBE-Unternehmensberatung Köln
- Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH): Bewertung der Raumverträglichkeit weiterer Einrichtungen des Möbeleinzelhandels im Wirtschaftsraum Erfurt - Weimar - Jena
- Gutachterliche Stellungnahme für einen Straßenanschluß des geplanten Möbeleinrichtungszentrums der Firmen Höffner und Ikea bei Waltersleben an die Bundesstraße B 4 (Lomb Consult Suhl)
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung an die B 4 (INVER - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen Erfurt)
- Untersuchungen zum Hauptsammler 21 - Anschluß des Gewerbegebietes und der Gemeinde Waltersleben (GKW Ingenieure - Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur).
- Bericht über schalltechnische Untersuchungen zur Martin-Andersen-Nexö-Straße in Erfurt (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Chemnitz).
- Schalltechnische Untersuchungen zum Investitionsstandort der Unternehmensgruppe Höffner und IKEA am Standort Waltersleben bei

Erfurt (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Chemnitz).

- Beurteilung des anlagenbedingten Verkehrs auf der Martin-Andersen-Nexö-Straße (Steger & Piening GmbH, Schöps bei Jena).
- Der zugehörige Grünordnungsplan wurde vom Planungsbüro Lipka und Partner erarbeitet.
- Das städtebauliche Konzept stammt vom Architekturbüro Hein, Wittemeyer und Partner in Zusammenarbeit mit dem Büro Baum-Freytag-Leesch.
- Die gestalterischen Festsetzungen wurden vom Büro Baum-Freytag-Leesch / PAD, Weimar in Zusammenarbeit mit der ARGUS PLAN erarbeitet.
- Angaben zur Erschließungsplanung lieferte die ERCOSPLAN Erfurt.

LAGE IM RAUM

Das ca. 33,3 ha große Planungsgebiet befindet sich im Süden der Stadt Erfurt, im Stadtteil Waltersleben zwischen der nach Erfurt führenden Bundesstraße 4 und der BAB A 4, unmittelbar an der Autobahnanschlußstelle Erfurt-West. Das Stadtzentrum von Erfurt liegt ca. 6 - 7 km nördlich des Planungsgebietes.

┌ GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

im Süden: durch die BAB A 4,
im Westen: durch die von Arnstadt kommende und nach Erfurt führende Bundesstraße B 4,
im Norden: durch die Bundesstraße B 4,
im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genauen Grenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

GROSSRÄUMIGE VERKEHRSANBINDUNG

Durch die Lage des Planungsgebietes unmittelbar an der B 4 und BAB A 4 ist die Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz hervorragend.

THÜRINGER STÄDTEREIHEN

Die gesamte Region Mittelthüringen wird über die Bundesautobahn 4 als wichtigste Verkehrsachse entlang der sogenannten Thüringer Städtereihe an das internationale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die A 4 (Dresden - Eisenach) stellt eine sehr wichtige Ost-West-Verbindung dar. Über die B 4 wird einerseits im Westen der Anschluß nach Erfurt hergestellt, andererseits führt die B 4 nach Süden in Richtung einer touristisch erschlossenen Region um die Städte Ilmenau, Suhl, Arnstadt bzw. Zella-Mehlis (u.a. Wintersport, Biosphärenreservat Vessertal). Auch die geplante Autobahn A 71 wird in Zukunft in geringer Entfernung vom Planungsgebiet vorbeiführen.

VERKEHRS-AUFKOMMEN

Die das Planungsgebiet tangierende Bundesstraße B 4 stellt eine stark befahrene Straße dar. Sie ist die direkte Verbindung zwischen der Region Suhl-Ilmenau-Arnstadt, die zum Einzugsgebiet von Erfurt gehört, und der Landeshauptstadt Erfurt.

Die hohe Grundbelastung beider Verkehrsachsen weist eine steigende Tendenz auf. Die Verkehrsbelastung der BAB A 4 liegt derzeit bei etwa 40.000 Kfz / 24 h.

Schätzungen für das Jahr 2010 gehen von 72.500 - 84.000 Kfz/24 h aus. Sowohl Lärm- als auch Schadstoffbelastung sind erheblich.

Desweiteren ist die B 4 eingebunden in die Autobahnanschlußstelle Erfurt-West.

NUTZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits umgesetzt. Teile des Plangebiets sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

UMGEBUNGSNUTZUNG

Die nördliche und westliche Planungsgebietsgrenze wird durch die B 4 gebildet. Jenseits der B 4 grenzen Ackerflächen an. In nordöstlicher Richtung vom Planungsgebiet befindet sich der Büropark Waltersleben. Die Umgebungsnutzung in östlicher Richtung wird ausschließlich von Intensivackerflächen bestimmt.

Nach Süden grenzen die Bundesautobahn BAB A 4 (Eisenach-Dresden) und wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

TOPOGRAPHIE DES PLANUNGSGBIETES

Im Planungsgebiet sind Höhenunterschiede von bis zu 16 m festzustellen. Die größte Höhe wird im südöstlichen Planungsgebiet mit 311 m üNN und die niedrigste Höhe mit 295 m ü NN im nordwestlichen Planungsgebiet erreicht. Insgesamt fällt das Gelände nach Nordwesten ein.

GELÄNDEMPELLIERUNGEN ERFORDERLICH

Aufgrund des dargelegten Charakters des Planungsgebietes sind in Teilbereichen Geländemodellierungen vorgenommen worden.

UMWELT- UND NUTZUNGSPOTENTIALE

- Die Umwelt- und Nutzungspotentiale im Planungsgebiet werden in der Begründung zum Grünordnungsplan detailliert beschrieben. Sie lassen sich wie folgt kurz charakterisieren:
- Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum "Innerthüringer Ackerhügelland".
- Der geologische Untergrund im Planungsgebiet wird durch den sogenannten Kohlenkeuper (ku 1) gebildet. In kleinen Teilbereichen an der B 4 steht alluvialer Lehm (da) an.
- Typische Bodenbildungen im gesamten Planungsgebiet sind Löß-Schlamm-schwarzerden (lö 2).
- Das nächstgelegene Oberflächengewässer, der Wiesenbach, verläuft nördlich außerhalb des Planungsgebietes.
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III.
- Aufgrund seiner Nutzung gilt das Planungsgebiet als Kaltluftentstehungsgebiet. Die entstehende, mit Verkehrsemissionen belastete Kaltluft fließt zum Teil in das Wiesenbachtal, ein Frischluftentstehungsgebiet der Klimaschutzzone I ab.
- Dominierender Biotop des Planungsgebietes sind Intensivackerflächen. Randlich entlang der B 4 sowie entlang der Feldwirtschaftswege finden sich nitrophile Staudensäume, teilweise mit geringem Gehölzanteil.
- Im Planungsgebiet fand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen noch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf fruchtbaren Böden statt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung existiert im Planungsgebiet nicht.
- Das Planungsgebiet liegt in einem weithin offenen Landschaftsraum, der weite Blickbeziehungen zulässt. Eine Erholungsnutzung findet innerhalb des Planungsgebietes nicht statt.

RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen, wie z.B. Anforderungen des Straßenrechts und Umwelt- und Naturschutzes eingeschränkt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstigen Nutzungsbeschränkungen wurden bei der Ausweisung von Bauflächen berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

▮ ABSTANDSFLÄCHEN DER STRASSENBAUVERWALTUNG

Nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m zur Bundesstraße und von 40 m zur Autobahn nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen in weniger als 100 m Entfernung zur Autobahn bzw. 40 m zur Bundesstraße bedürfen der Zustimmung durch die Oberste Landesstraßenbaubehörde.

Im Planungsgebiet gelten diese Schutzabstände für die Bundesstraße B 4 und die Bundesautobahn A 4.

▮ GRUNDWASSERSCHUTZ

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III. Die Vorgaben des festgestellten Wasserschutzgebietsbeschlusses gem. § 130 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz waren somit in die Planung einzustellen.

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

▮ RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden bereits die erforderlichen Unterlagen den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen zur Abstimmung vorgelegt.

Weiterhin gibt es bereits folgende übergeordnete Vorgaben für das Planungsgebiet.

▮ LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN UND REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN THÜRINGEN

In der Karte zum Landesentwicklungsprogramm Thüringen ist das Planungsgebiet als Raum mit besonderer Aufgabe dargestellt und zwar mit wichtigen, aber ungenutzten Grundwasservorkommen.

Wichtige, aber genutzte Grundwasservorkommen, schließen sich unmittelbar westlich an das Planungsgebiet an.

“Für genutzte und vorzuhaltende Wasservorkommen zur Trinkwasserversorgung und ihrer ober- und unterirdischen Einzugsgebiete sind die vorhandenen Trinkwasserschutzgebiete zu respektieren bzw. ggf. neu festzulegen.

Trinkwasserschutzgebiete sind ausreichend zu dimensionieren und in den Regionalen Raumordnungsplänen auszuweisen“ (wissenschaftliche Beiträge zum Landesentwicklungsprogramm Thüringen, 1993).

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) stellt die Grundlage für den Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen dar.

Die im LEP dargelegten übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung fließen in den

Regionalen Raumordnungsplan für Mittelthüringen ein, und werden dort detaillierter beschrieben.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Thüringen sollen "Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- und Mittelzentren errichtet werden. Die Gesamtverkaufsfläche solcher Einrichtungen in jedem der o.g. zentralen Orte soll der Bevölkerungszahl im Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dabei soll die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes, insbesondere seines Zentrums, und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Sofern Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten städtebaulich nicht mehr integriert werden können, ist auf eine Ansiedlung im unmittelbaren baulichen und funktionellen Zusammenhang mit Ober- und Mittelzentren (Funktionsraum des zentralen Ortes) hinzuwirken.

Aus regionalplanerischer Sicht werden hinsichtlich der Standortwahl für das Einrichtungszentrum keine Bedenken geäußert, da die Entwicklungsziele bezüglich der gewerblichen Entwicklung den aufgestellten regionalplanerischen Zielen gemäß Regionalem Raumordnungsplan entsprechen.

Als Oberzentrum hat Erfurt Versorgungsaufgaben für seinen oberzentralen Verflechtungsbereich wahrzunehmen und vielseitige und umfassende Einkaufsmöglichkeiten des spezialisierten höheren Bedarfs zu bieten. Mit der Funktion als Landeshauptstadt können diese aber im einzelnen darüber hinausgehen und somit für ganz Thüringen Bedeutung haben.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich ein

SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL (ZWECKBESTIMMUNG MÖBELHÄUSER, § 11 ABS. 2 UND 3 BAUNVO) fest.

Durch die Entfernung eines Baufeldes wurde die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung eines Möbelhauses inklusive zugehöriger Nebenanlagen und Funktionen geschaffen.

Bei der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO ist die Stadt Erfurt nicht an den Katalog der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes abzuwandeln.

Die bei der Festsetzung von Sondergebieten notwendige konkrete Bestimmung der Nutzungsart erfordert neben der Angabe der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes (z.B. Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Zweckbestimmung Möbelhäuser) die Angabe der im Gebiet zulässigen Anlagen. Weiterhin wird auch der Wirtschaftszweig und die Verkaufsfläche festgesetzt. Diese Einschränkungen werden auch aufgrund der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen notwendig.

Wie bei jeder Festsetzung in einem Bebauungsplan muß aber darauf geachtet werden, daß die Festsetzung nur städtebauliche, nicht aber sonstige, z.B. wettbewerbspolitische Zielsetzungen verfolgt. Daraus ergibt sich, daß die Festlegung des Warensortimentes nur nach einem groben Raster erfolgen kann.

Insgesamt sind in dem Sondergebiet Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von maximal 35.000 m² zulässig, wovon insgesamt max. 1.900 m² für innenstadtrelevanten Sortimente entfallen dürfen. Als Verkaufsfläche ist die Fläche anzusehen, die vom Kunden begehbar ist und der Abwicklung der Verkaufshandlung dient; Lagerflächen sind durch feste Wände vom Verkaufsraum zu trennen und sind vom Kunden nicht begehbar. Weiterhin sind im Planungsgebiet noch gastronomische Betriebe zur Bewirtung der Möbelhauskunden, Stellplätze, Tiefgaragen, Garagengeschosse und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Zu den zulässigen Nutzungen gehören auch den

Sondergebieten zugeordnete Lagerflächen und -räume, Sozialräume, Treppenhäuser, Passagen, Flure, Verwaltungsräume, sonstige Nebenanlagen und Werbeanlagen. Der genaue Wortlaut der Sondergebiets-Festsetzungen ist dem Textteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusätzlich zur Verkaufsfläche wird noch die Bruttogeschossfläche auf insgesamt 74.000 m² festgesetzt. Hierdurch soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Verkaufsfläche und Lagerfläche gewährleistet werden.

Durch die o.g. im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen für die Verkaufsflächen, insbesondere die Sortimentsbeschränkung für innenstadtrelevante Sortimente und die Festsetzung der Bruttogeschossfläche, wird eine größtmögliche Umfeldverträglichkeit für das Sondergebiet erreicht.

Bezüglich der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen ist aber in jedem Fall § 15 Abs. 1 BauNVO zu beachten.

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND GESTALTUNG

KONZEPTION

Aufgrund der Größe der Verkaufsflächen und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann das Einrichtungszentrum nicht in innerstädtische Bereiche integriert werden. Aber auch die städtebauliche und stadtfunktionale Integration zu Waltersleben kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes nicht gewährleistet werden.

Deshalb ist das Vorhaben als eigene städtebauliche Einheit zu sehen, deren Eigenständigkeit auch gestalterisch hervorgehoben werden soll. Als markante städtebauliche Eingangssituation wird bewußt ein Kontrast zu dem, abgesehen von dem Bürozentrum am südlichen Ortsrand, noch eher dörflich geprägten Waltersleben angestrebt.

Die Baugrenzen innerhalb des Planungsgebietes werden daher möglichst eng gefasst. Im Zuge der Änderung erfolgt eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die städtebauliche Ordnung des Gebäudekomplexes wird in erster Linie von der

Parallelität der südlichen Gebäudeflucht zur Autobahn bestimmt.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der B 4 über eine Straße, die auf den Haupteingang des Möbelhauses ausgerichtet ist. Sie wird durch begleitende Alleegehölze noch betont.

Das restliche Planungsgebiet dient zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich des Eingriffes. Hier werden umfangreiche Flächen zum Anpflanzen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die das Planungsgebiet in die Landschaft einbinden, d.h. den Übergang zur freien Landschaft herstellen (vgl. Abschnitt Grün- und Landschaftsplanung).

FESTSETZUNGEN

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtliche Festsetzungen enthält:

BAUGEBIET	GEBÄUDEHÖHE
SO	16,5 m OKF
GRZ	-
0,60	
	BAUWEISE
-	a

NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Diese Nutzungsschablone gilt, unbeschadet der Festsetzung von Schutzflächen, für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart der festgesetzten Gebiete folgende Festsetzungen getroffen:

Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Aufgrund der relativ exponierten Lage der Sondergebiete wird die Festsetzung der Gebäudehöhen notwendig. Da bedingt durch die Hanglage keine einheitlichen Bezugspunkte definiert werden können und die Höhenentwicklung der vorgesehenen Gebäude der Hanglage angepaßt werden soll, wird die maximale Gebäudehöhe bezogen auf einen für jeden Baukörper getrennt festgelegten Bezugspunkt (hier: Oberkante Fußboden "OKF" der Baukörper) festgesetzt. Die Höhenlage OKF über NN ist in den Bebauungsplan eingetragen. Die mögliche alternative Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist aufgrund der stark differierenden notwendigen lichten Raumhöhen verschiedener Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet (z.B. Verkaufsräume, Lagerhallen etc.) nicht angebracht.

Für die Sonstigen Sondergebiete wird eine maximale Gebäudehöhe über OKF von 16,5 m bis 19,5 m festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe vom zentralen Baukörper zu den seitlichen Baukörpern abgestuft wird.

Von der Festsetzung der Gebäudehöhe sind Dachaufbauten ausgenommen. Diese sind bis zu einer Gesamtgröße von 15% des darunterliegenden Geschosses mit einer Höhe von max. 5 m Höhe zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind auch alle nachgeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind (z.B. Kamine, Fahrstuhlschächte).

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO,
§ 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

Im vorliegenden Fall wird in dem Sondergebiet unter Beachtung des § 19 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt, d.h. 60% der Grundfläche des Planungsgebietes können durch bauliche Anlagen überbaut werden. Überschreitungen der GRZ sind unzulässig. Hiermit wird insbesondere dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Planungsgebietes erreicht.

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind aus logistischen Gründen Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Durch die Abgrenzung der überbaubaren Fläche mittels einer Baugrenze wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Baugrenzen werden relativ eng gefasst, um den Gestaltungsanforderungen des angestrebten Platzes gerecht zu werden.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind private Erschließungsstraßen, Umfahrten, Stellplätze, Werbeanlagen und Zufahrten entsprechend den Festsetzungen zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze sowohl innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächen als auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen, die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind zu beachten. Aufgrund der Größe der festgesetzten Fläche für Stellplätze können im Planungsgebiet ca.

900 Stellplätze geschaffen werden, mit denen der sich aus den eingeräumten Verkaufsraumflächen ergebende Stellplatzbedarf gedeckt ist.

Nebenanlagen § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen (im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO) sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu den zulässigen Nebenanlagen zählen auch Werbeanlagen (Werbepylone).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (nicht aber in den Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt sind), auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thür-BO

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thür-BO werden für das Planungsgebiet gestalterische Festsetzungen zu folgenden Punkten getroffen:

- Dächer,
- Fassaden,
- Bewegungsflächen,
- Werbeanlagen und
- Freianlagen.

Hierdurch soll eine attraktive Gestaltung des Planungsgebietes als Reaktion auf die Lage des Planungsgebietes in einem landschaftsbild- und ortsbildsensiblen Bereich erreicht werden. Der genaue Wortlaut der gestalterischen Festsetzungen

ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufgrund der topographischen Situation im Planungsgebiet werden hier größere Erdbewegungen notwendig. Daher sind im gesamten Planungsgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB zur Gestaltung und landschaftlichen Einbindung des Einrichtungszentrums Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Höhe bzw. Tiefe von 8 m zulässig.

Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB das Verbrennen von Abfällen sowie festen und flüssigen Brennstoffen verboten.

Diese Festsetzung begründet sich in der Tatsache, dass im Planungsgebiet entstehende Emissionen bei windschwachen Wetterlagen aufgrund der vorherrschenden Kaltluftströme in das Wiesenbachtal die lufthygienische Situation in Möbisburg und Erfurt nachhaltig beeinträchtigen können und ein Schadstoffeintrag nach Waltersleben zu erwarten ist. Zudem befindet sich das Planungsgebiet in einem Untersuchungsgebiet gem. § 44 BImSchG.

VERKEHRSANLAGEN

☐ KONZEPTION

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die am nördlichen Rand des Planungsgebietes verlaufende B 4. An diese wird das Einrichtungszentrum durch eine Hauptsammelstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, angebunden.

Im Interesse eines weitgehend unbehinderten Verkehrsablaufs zwischen Autobahnanschlußstelle und Abzweig zum Einrichtungszentrum sind in diesem Bereich der B 4 durchgängig vier Fahrstreifen vorgesehen. 200 m östlich der Einmündung Waltersleben kann die Fahrbahn auf drei Spuren zurückgeführt werden, wobei eine zusätzliche "Schleppspur" in Richtung Erfurt geplant ist. Die Realisierung dieser Schleppspur erfolgt in einem getrennten Planfeststellungsverfahren. Die Verbreiterung der Fahrbahn ist überwiegend in Richtung Einrichtungszentrum vorgesehen. Die Fahrstreifenbreiten auf der B 4 betragen je Fahrstreifen max. 3,75 m.

Die Anbindung des Einrichtungszentrums an die B 4 erfolgt als plangleiche Einmündung mit Lichtsignalregelung. Die Entfernung zu den benachbarten, ebenfalls mit Lichtsignalen zu regelnden Knotenpunkten wird ca. 500 m (AS Erfurt-West Nordrampe) bzw. 260 m (Einmündung Waltersleben-West) betragen, so daß eine Koordinierung der LSA notwendig wird. Maßgebend für die Koordinierung ist der Verkehrsfluß aus Richtung A 4, um die Rückstaufreiheit auf die Autobahn zu gewährleisten. Für die Koordinierung beider Fahrrichtungen ist es erforderlich über die Einmündung Möbeleinrichtungszentrum zwei Geradeausfahrstreifen in Richtung Erfurt bis zum Abzweig Waltersleben (West) zu führen. In der Gegenrichtung (Fahrtrichtung Arnstadt) erreicht die Verkehrsbelastung eine Größenordnung, die die Leistungsfähigkeit eines Fahrstreifens ebenfalls überschreitet. Damit sind im gesamten Knotenbereich für beide Fahrrichtungen je zwei Geradeausfahrstreifen erforderlich.

Knotenpunkt Hauptsammelstraße - B 4

Die von Richtung Arnstadt kommenden Rechtsabbieger von der B 4 zum Einrichtungszentrum werden außerhalb der Signalisierung in einer Spur über eine Dreiecksinsel geführt. Für die aus Richtung Erfurt kommenden Linksabbieger zum Einrichtungszentrum ist eine separate Abbiegespur vorgesehen. Die eigentliche Verteilung am Einrichtungszentrum erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz.

Für die Fahrt vom Einrichtungszentrum zur B 4 werden bereits ab dem geplanten Kreisverkehr die

Abbiegeströme getrennt. Die Rechtsabbiegespur wird außerhalb der Signalisierung über eine Dreiecksinsel geführt. Die beiden Linksabbiegespuren verlaufen separat. Die Zu- und Abfahrt werden durch einen großen Tropfen baulich getrennt.

Einmündung Waltersleben

Auch die Einmündung Waltersleben muß im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes umgebaut werden. Für den regelgerechten Ausbau ist hierfür eine Verschwenkung der Trasse notwendig. Aus Richtung Erfurt ist eine Mischspur (geradeaus und rechts) und eine reine Geradeausspur vorgesehen. Aus Richtung Arnstadt werden zwei Geradeausspuren mit je 3,75 m über den Knotenpunkt hinaus geführt. Weiterhin ist eine Linksabbiegespur vorgesehen. Die Knotenpunkt-Zufahrt aus Richtung Waltersleben wird auf zwei separate Abbiegespuren aufgeweitet, wobei die Rechtsabbieger außerhalb der Signalisierung über eine Dreiecksinsel ohne vorheriger Rechtsabbiegespur geführt werden. An allen Knotenpunkten sind die Längen der Aufstellflächen ausreichend lang geplant, so daß für alle Knotenpunkte ausreichende Leistungsreserven zur Verfügung stehen.

FESTSETZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Aufgrund der beschriebenen Verkehrskonzeption werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, wobei die Spurbreiten im Plan vermaßt sind. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahnen, Böschungen etc. ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese Angaben sind der Ausführungsplanung zu entnehmen.

Verkehrsfläche

- B 4 einschließlich der erforderlichen Abbiegespuren, Bankettflächen, Verkehrsinseln und Böschungen
- Interne Erschließungsstraße einschließlich der erforderlichen Abbiegespuren, Bankettflächen, Verkehrsinseln und Böschungen
- Verkehrskreisel: Der Durchmesser des Verkehrskreisels wird auf 36,5 m festgesetzt.

- Straße nach Waltersleben einschließlich der erforderlichen Abbiegespuren, Bankettflächen, Verkehrsinseln, parallel verlaufendem Wirtschaftsweg, Fußweg nach Waltersleben und Böschungen

Anschluß anderer Flächen an Verkehrsfläche

- drei Zufahrten im Bereich des Verkehrskreisels

Verkehrsgrün

- Alle Verkehrsgrünflächen sind als extensive Wiese zu entwickeln.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Geltungsbereiches wurde mit der Umsetzung des Vorhabens hergestellt.

Das von den Dachflächen, befestigten Flächen und Stellplätzen abfließende Niederschlagswasser ist gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder in den Naturkreislauf zurückzuführen.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Maßgebliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Bereitstellung einer Fläche für die Schaffung eines Sondergebietes.

Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch, gem. § 1 Abs. 5 BauGB, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege gerade auch bei der Planung und Gestaltung von Baugebieten in oder in der

Umgebung von empfindlichen Landschaftsräumen ausreichend zu berücksichtigen. Daher wurde parallel zum Bebauungsplan auch ein Grünordnungsplan erstellt, in dem die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genauer dargestellt werden.

□ MASSNAHMEN

Aufgrund der Darstellungen des Grünordnungsplanes werden im Bebauungsplan folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Maßnahmen zur Rückführung von Niederschlagswasser in den Naturkreislauf
- Entwicklung von Salbei-Glatthaferwiesen in Verbindung mit Vegetationsstrukturen standortbedingter Ausprägung
- Anlage von Kleinstbiotopen (z.B. Lesesteinhaufen)
- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Dachbegrünung
- intensive Stellplatzeingrünung
- Gehölzpflanzungen
- Alleepflanzung.
- Festsetzung der in der Begründung und im Grünordnungsplan enthaltenen Liste der zu verwendenden Pflanzenarten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Der genaue Wortlaut der grünordnerischen Festsetzungen ist dem Textteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung für die Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, d.h. sie sind auf Dauer zu unterhalten. Für

abgängige Baum- und Strauchgehölze sind Ersatzpflanzungen in gleicher Zahl vorzunehmen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind in Anwendung des § 178 BauGB innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme für ein genehmigtes Bauvorhaben auszuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

SCHUTZFLÄCHEN

Die Kennzeichnung der Schutzflächen im Bebauungsplan beruht auf der nachrichtlichen Übernahme der nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Die Kennzeichnung der Schutzflächen und Nutzungsbeschränkungen im Bebauungsplan ist unerlässlich, da nur auf diese Weise eine rechtskräftige Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen gewährleistet werden kann.

Folgende Schutzflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet:

SCHUTZFLÄCHE NACH BUNDESFERNSTRASSENGESETZ

Entlang der B 4 wird ein Schutzstreifen von 20 m Breite und entlang der A 4 ein Schutzstreifen von 40 m Breite gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz, gemessen vom Fahrbahnrand, festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Hochbauten jeglicher Art, Größe und Zweckbestimmung unzulässig. Weiterhin wird die Baubeschränkungszone von 40 m entlang der B 4 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

WASSERSCHUTZGEBIET

§ 19 WHG i.v.m. § 130 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III).

DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 5 Abs. 1 VorlThürNatG sind die Darstellungen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes inhaltlich und soweit planungsrechtlich möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Grünordnungsplan und Begründung).

HINWEISE

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen werden im Textteil des Bebauungsplanes noch einige Hinweise gegeben, die von den Bauherren im Rahmen der Planung zu beachten sind (vgl. Plan).

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Das Planungsgebietes befindet sich z. Zt. überwiegend im Eigentum eines Investors.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Alle im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden, soweit vom Investor verursacht, auch von diesem finanziert.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

— AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISS UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, daß die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde und sichere Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll so gestaltet werden, daß gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Aus diesem Grund wurde das Planungsgebiet unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen konzipiert.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen sich im Süden, Westen und Osten keinerlei lärmempfindliche Nutzungen an. Lediglich nördlich bzw. nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich mit der Siedlung Waltersleben (Misch- und Wohnnutzung) ein lärmempfindlicher Bereich. Das Einrichtungszentrum befindet sich am südlichen bzw. südwestlichen Rand des Planungsgebietes und damit in größtmöglicher Entfernung (ca. 600 m) von Waltersleben. Auch die Zufahrt zum Einrichtungszentrum ist so geplant, daß von hier

aus durch den durch das Einrichtungszentrum indizierten Verkehr nur geringe Auswirkungen auf Waltersleben zu erwarten sind.

Die B 4, die den Hauptverkehr zum Einrichtungszentrum aufnehmen muß und zwischen Einrichtungszentrum und Waltersleben verläuft, ist durch den Büropark Waltersleben und einen Lärmschutzwall teilweise von der Ortslage Waltersleben abgeschirmt. Der DTV (Durchschnittliche Tagesverkehr) auf der B 4 liegt zur Zeit bei 17.000 KFZ pro Tag. Das Einrichtungszentrum wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.500 KFZ pro Tag und Richtung erzeugen. Aufgrund der vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen in Waltersleben wird dieser Verkehrsanstieg hier zu geringen Mehrbelastungen führen. Somit können in Waltersleben auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert werden.

„Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von der B 4 erhöhen sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Einkaufszentrum und den damit in Verbindung stehenden Ausbau der Bundesstraße um max. 1,3 dB am nächstgelegenen Nachweisort Büropark im Tageszeitraum. Die dann gültigen IGW der Lärmvorsorge werden im Tagzeitraum um 0,8 dB und nachts an der Wohnbebauung Waltersleben um max. 0,9 dB überschritten. Diese Überschreitungen sind nicht ursächlich auf die Verkehrszunahme durch das Einkaufszentrum zurückzuführen.“

Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von der K 3 (Zufahrt Waltersleben) erhöhen sich ebenfalls im Tagzeitraum um max. 1,3 dB am Nachweisort Büropark aufgrund der Installation der Lichtsignalanlage an der Einmündung Waltersleben. Für die K 3 ist keine wesentliche Änderung relevant, so daß die IGW der Lärmsanierung anzusetzen sind. Diese IGW werden mit großer Sicherheit an allen Nachweisorten eingehalten.“

Eine Sonderstellung nimmt die Martin-Andersen-Nexö-Straße ein. Als Haupteinfallstraße nach Erfurt weist diese bereits heute eine sehr hohe Verkehrs- und damit Lärm- und Schadstoffbelastung auf, die durch den durch das Einrichtungszentrum induzierten Verkehr ansteigen werden. In zwei Lärmschutzgutachten (vgl. Seite 4) konnte nachgewiesen werden, daß die

Lärmzunahme in der Martin-Andersen-Nexö-Straße durch die anlagenbedingte Verkehrszunahme bei ca. 0,2 bis 0,6 dB(A) und damit unter der Hörbarkeitsgrenze von 1dB(A) liegen wird. Unabhängig von dem Einrichtungszentrum werden in der Martin-Andersen-Nexö-Straße aber Maßnahmen zur Verbesserung der Situation notwendig, zumal bereits jetzt die Immissionsgrenzwerte der Lärmsanierung überschritten sind.

Zur Verbesserung der Situation in der Martin-Andersen-Nexö-Straße hat die Stadt Erfurt mittlerweile eine Rahmenplanung für die Lingl-Fläche erstellt, in deren Zusammenhang auch eine Verlegung der B 4 auf die Arndtstraße und ein Rückbau der MAN-Straße zur Anliegerstraße geprüft wurde.

AUF DIE ERHALTUNG, GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Die Besonderheiten von größeren Einzelhandelsprojekten, wie ihr großer Platzbedarf, der Bau großer Gebäude und das Abstellen des Angebots auf die motorisierte Kundschaft und die damit verbundene Notwendigkeit zum Bau von Stellplatzflächen bleibt nicht ohne Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Einzelhandelsgroßprojekte sind deswegen allein schon durch die Dimension ihrer Hallen und der Stellplätze sowie der oft langen Fassadenflächen schwierig in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Aufgrund dessen wird dem Einrichtungszentrum ein eigenes städtebauliches Konzept zugrunde gelegt. Das Einrichtungszentrum wird als eigenständige städtebauliche Einheit angesehen, für die besondere Gestaltungsgrundsätze gelten. Diese werden im Bebauungsplan durch gestalterische Festsetzungen, durch Festsetzung der überbaubaren Fläche in Platzform und durch Höhenstaffelung der Gebäude umgesetzt. Trotz dieses eigenen städtebaulichen Konzeptes muß es auch Aufgabe des Bebauungsplanes sein, das Einrichtungszentrum möglichst gut in die Mittelthüringische Landschaft einzubinden.

Dies wird in erster Linie durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen erreicht. So werden die Stellplätze intensiv mit Hochstämmen begrünt,

das Planungsgebiet wird durch umfangreiche Gehölzpflanzungen eingerahmt und die Erschließungsstraßen werden durch Alleepflanzungen optisch bereichert. Aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde im Vorfeld der Planung eine Videoanimation und ein Modell des Planungsgebietes erstellt, durch die der Nachweis erbracht werden konnte, daß die unvermeidbaren Landschaftsbildbeeinträchtigungen auf das absolut notwendige Maß reduziert werden.

AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE, INSBESONDERE DES NATURHAUSHALTES, DES WASSERS, DER LUFT UND DES BODENS EINSCHLIESSLICH SEINER ROHSTOFFVORKOMMEN, SOWIE DES KLIMAS

Die Auswirkungen auf die o.g. Umweltbelange werden einschließlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im separat erstellten Grünordnungsplan ausführlich erläutert. Im Grünordnungsplan kann der Nachweis erbracht werden, daß der gem. § 8 a BNatSchG geforderte Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes geschafft wird. Die durch die Änderung verursachten neuen Eingriffe werden ausgeglichen. Durch die Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Beeinträchtigungen bestimmter Naturraumpotentiale verringert.

AUF DIE BELANGE DER WIRTSCHAFT, AUCH IHRER MITTELSTÄNDISCHEN STRUKTUR IM INTERESSE EINER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG

Von Interesse in diesem Zusammenhang sind nur städtebaulich relevante Auswirkungen, wie z.B. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung bzw. auf die Innenstadt. Erstere wären zu befürchten, wenn das geplante Einzelhandelsprojekt einen so hohen Prozentsatz der am Standort vorhandenen Kaufkraft abschöpft, daß eine bedarfsnahe und flächendeckende Warenversorgung der Bevölkerung nicht mehr sichergestellt ist. Dabei kommt es auf die Auswirkungen auf die Gesamtstruktur des Einzelhandels im betreffenden Bereich an. Vermieden werden muß u.a., daß das vorhandene Netz von Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des

Grundbedarfs zusammenbricht. Außerdem müssen negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt (z.B. Verödung) verhindert werden.

Diese Auswirkungen können aufgrund des spezialisierten Angebotes im Sondergebiet (Möbel) in jedem Fall ausgeschlossen werden. Denn das Sortiment Möbel zählt zu den Sortimenten der langfristigen aperiodischen Bedarfsdeckung und ist nicht unbedingt wohnortnah und in fußläufiger Entfernung anzubieten. Vielmehr nimmt der Kunde bewußt größere Anfahrtswege in Kauf, wenn es um den Kauf langfristiger und relativ teurer Konsumgüter geht. Z. Zt. ist im gesamten südthüringischen Raum ein vgl. Angebot nicht vorhanden und derzeit auch nicht geplant.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den Belangen wirtschaftlicher Notwendigkeiten und Entwicklungsabsichten im Raum Erfurt Rechnung.

Die Sicherung ausreichender Flächen für großflächigen Einzelhandel gehört zu den zentralen Aufgaben einer vorausschauenden Strukturpolitik. Aufgrund des nachgewiesenen Versorgungsdefizites in Erfurt inklusive Umland kann nicht davon ausgegangen werden, daß vorhandene Kleinbetriebe die Funktion großer Einzelhandelsunternehmen übernehmen können. Die Realisierung des Bebauungsplanes dient daher zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung. Das Sortiment Möbel ist dabei an der Peripherie zulässig, da von diesem allenfalls, wie oben beschrieben, geringe zentrumsschädigende Wirkungen ausgehen, zumal die innenstadtrelevanten Sortimente stark eingeschränkt werden.

AUF DIE BELANGE DER FORST- UND LANDWIRTSCHAFT

Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt. Auch landwirtschaftliche Belange sind trotz des Verlustes ertragreicher landwirtschaftlicher Flächen nicht betroffen, da die Fläche bereits an den Investor verkauft ist bzw. verkauft wird.

AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS

Bei den verkehrlichen Auswirkungen ist nicht nur die Belastung des umliegenden Verkehrsnetzes

durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zu beachten, auch die Frage des ruhenden Verkehrs für die Kunden spielt eine wichtige Rolle.

Die großräumige Einbindung des Einrichtungszentrums erfolgt über die B 4. Diese sowie die Knotenpunkte zum Einrichtungszentrum sowie nach Waltersleben werden so umgebaut, daß auch in Zukunft ein reibungsloser Verkehrsfluß auf allen Straßen, inklusive Autobahn, gewährleistet werden kann. Bei der verkehrstechnischen Untersuchung wurden folgende Prognosezeiträume betrachtet:

- Prognose 2010: volle Wirksamkeit der A 71 / A 73.

Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Einrichtungszentrums ist für die Zukunft angestrebt. In Abstimmung mit den ÖPNV-Betreibern (EVAG, Arnstädter Verkehrsbetriebe) kann hier eine auf die Wünsche der Einrichtungszentrums-Kunden abgestimmte Taktfrequenz eingerichtet werden. Bushaltestellen werden zentral, d.h. in der Einfahrt zum Einrichtungszentrum und an der Einfahrt nach Waltersleben und damit in geringer fußläufiger Entfernung zum Einrichtungszentrum angeordnet.

Für den Besucherverkehr werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt.

AUF DIE BELANGE DER VERSORGUNG, INSBESONDERE MIT ENERGIE UND WASSER

Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, werden durch die Erschließung des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt, insbesondere da ausreichende Kapazitäten vorhanden sind.

AUF DIE BELANGE DER ABFALLENTSORGUNG UND DER ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE VON ROHSTOFFVORKOMMEN

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch einen zwischenzeitlich neugebauten Sammler, der von der Gera aus durch Möbisburg bis nach Waltersleben zur B 4 führt. An diesen Abwassersammler ist das Planungsgebiet angeschlossen.

Belange der Abfallentsorgung werden durch die Planung nicht berührt, ebensowenig Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen.

- AUF DIE BELANGE DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Von der Errichtung des Einrichtungszentrums Erfurt-Waltersleben erwarten die Stadt Erfurt aber auch das Umland deutliche Impulse für den Arbeitsmarkt, insbesondere im Dienstleistungssektor und im Baugewerbe. Die Neuschaffung von Arbeitsplätzen ist im strukturschwachen Raum um Erfurt und aufgrund der ständig größer werdenden Arbeitslosenzahlen besonders in den neuen Ländern auch notwendig.

ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) umfaßt den Abwägungsvorgang (es muß überhaupt eine Abwägung stattgefunden haben, das Abwägungsmaterial muß, unter Beachtung aller erforderlichen Gesichtspunkte, zusammengestellt worden sein und die Abwägung muß in der Behandlung der berührten Belange sachgerecht erfolgen) und das Abwägungsergebnis (d. h. der Inhalt des Bauleitplans) muß dem Abwägungsgebot und -vorgang entsprechen.

Die eigentliche Abwägung besteht darin, daß die Stadt Erfurt im Rahmen ihres Planungsermessens entscheidet, welche der vorliegenden Belange vorgezogen werden, welche zurückgesetzt werden und welche überhaupt keine Berücksichtigung finden. Das Abwägungsergebnis, d.h. der Inhalt des Bebauungsplanes, muß dabei dem

Abwägungsgebot und dem Abwägungsvorgang entsprechen

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

- ABWÄGUNGSENTSCHEIDUNGEN

Zu den wesentlichen Abwägungsentscheidungen im einzelnen:

Die Stadt Erfurt beabsichtigte mit dieser Planungsmaßnahme primär die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungszentrums inklusive Nebenanlagen und zugehöriger Funktionen.

- ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Dabei sprachen folgende Argumente für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

BEDARF

In einer Studie aus dem Jahre 1995 wird bis zum Jahr 2000 ein Möbelverkaufsflächenbedarf von 254.000 qm für den Bereich Erfurt - Weimar - Jena prognostiziert. Ein großer Teil dieses Bedarfs soll hierbei entsprechend den landesplanerischen Vorgaben in der Landeshauptstadt und dem Oberzentrum Erfurt gedeckt werden. Seitens der Raumordnung wird für das Oberzentrum Erfurt im Bereich Möbel eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 128.000 qm für vertretbar gehalten. Daher wurde für den zunächst angestrebten Standort 2 bei Egstedt eine Verkaufsflächengröße von 28.000 qm als raumverträglich eingeschätzt.

Die angestrebte Verkaufsfläche von 35.000 qm übersteigt diese alte landesplanerische Vorgabe, so daß eine neue raumordnerische Prüfung durchgeführt wurde. Diese kommt zu dem Ergebnis, daß auch eine größere Verkaufsfläche

am Standort Erfurt-Waltersleben raumordnerisch vertretbar ist.

HERVORRAGENDER VERKEHRSANSCHLUSS

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der BAB A 4, in Höhe der Anschlußstelle Erfurt-West. Die B 4 als weitere überregionale Straße führt direkt am Planungsgebiet vorbei in Richtung Landeshauptstadt Erfurt. Damit kann der durch das geplante Einrichtungszentrum entstehende Verkehr unmittelbar auf überregionale Straßen abgeführt werden. Das Einrichtungszentrum ist somit hervorragend erreichbar.

LAGE AN GROSSRÄUMIG BEDEUTSAMEN VERKEHRSACHSEN

Die Lage am Schnittpunkt der beiden großräumig bedeutsamen Verkehrsachsen Eisenach - Gera sowie Sömmerda - Zella-Mehlis bietet hervorragende Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungszentrums.

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Zugehörigkeit des Planungsgebietes zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt Erfurt entspricht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, wonach Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe auf Ober- und Mittelzentren konzentriert werden sollen.

SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Die Schaffung von Arbeitsplätzen trägt zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zum Abbau der Arbeitslosigkeit im Großraum Erfurt bei.

VERBESSERUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN SITUATION

Durch die Ansiedlung des Einrichtungszentrums werden Folgeimpulse auf die wirtschaftliche Situation im Raum Erfurt erwartet. So ist damit zu rechnen, daß Besucher, die aus größerer Entfernung zum Einrichtungszentrum anreisen, dies auch gleich mit einem Besuch von Erfurt-Zentrum verbinden ("Sprungbretteffekt").

ÖKOLOGISCHE VORBELASTUNG

Ökologisch hochwertige Strukturen existieren im Planungsgebiet nicht.

Weiterhin ist das Planungsgebiet durch die vorbeiführende Autobahn und Bundesstraße bereits erheblich vorbelastet.

ARGUMENTE, DIE DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES EINSCHRÄNKEN

Einschränkend wirken sich aus:

ÖKOLOGIE / LANDSCHAFTSBILD

Auch wenn das Planungsgebiet keine ökologisch wertvollen Strukturen aufweist, so ist das Vorhaben mit einem erheblichen Flächenverbrauch verbunden, der zwar durch Maßnahmen der Grünordnung ausgeglichen werden kann, aber trotzdem mit einem irreversiblen Verlust an Boden durch Versiegelung verbunden ist. Aufgrund der erforderlichen Dimension der baulichen Anlagen und der Lage im Außenbereich kann das Planvorhaben nicht vollständig in die Landschaft eingebunden werden. Trotz aller Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird dieses nachhaltig verändert.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, besonders ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser, können aufgrund der Klüftigkeit des Gesteins nicht vollständig ausgeschlossen werden.

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Aufgrund der Größe und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des Flächenbedarfs kann das Einrichtungszentrum nicht in innerstädtische Bereiche integriert werden. Aber auch die städtebauliche und stadtfunktionale Integration zu Waltersleben kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes nicht gewährleistet werden.

VERKEHRSFLUSS

Aufgrund der anlagenbedingten Zunahme des Verkehrs werden Behinderungen des Verkehrsflusses auf der B 4 und der A 4 erwartet.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE MARTIN-ANDERSEN-NEXÖ-STRASSE

Das durch das Einrichtungszentrum erhöhte Verkehrsaufkommen führt zu zusätzlichen Lärmbelastungen in der Martin-Andersen-Nexö-Straße.

FAZIT

Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Belange wurden geprüft und in der Abwägung berücksichtigt:

- Ein ökologischer Ausgleich für den Flächenverbrauch kann innerhalb des Planungsgebietes erbracht werden.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes werden auf das unvermeidbare Maß reduziert.
- Belange des Grundwasserschutzes werden in der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt.
- Der Verkehrsfluß auf der B 4 und A 4 wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.
- Die Lärmzunahme in der Martin-Andersen-Nexö-Straße liegt unter der Hörbarkeitsgrenze.
- Auswirkungen auf die Innenstadt können aufgrund der Reduzierung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente vermieden werden.