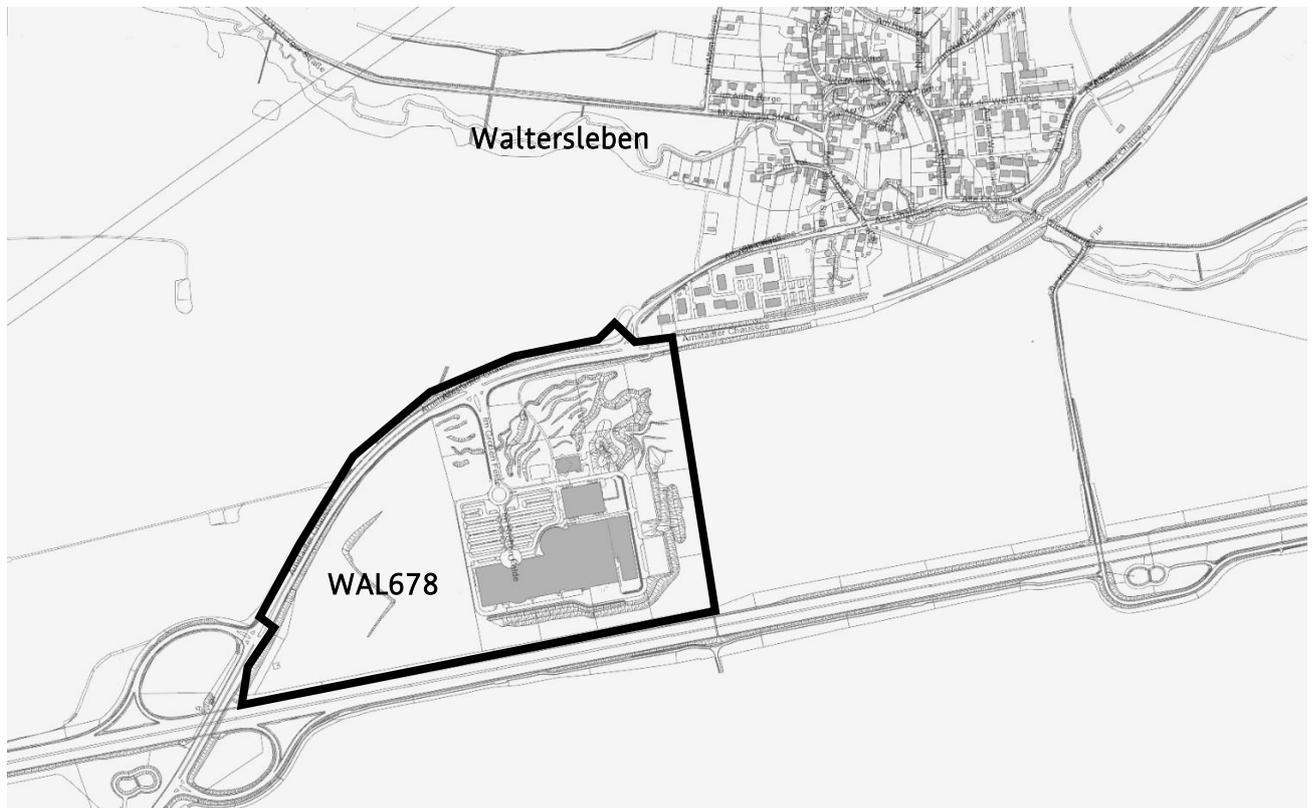


Vorhabenbezogener Bebauungsplan WAL678 "Höffner - Waltersleben"

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
23.06.2017

1. Allgemeine Begründung	3
1.1. Planerfordernis	3
1.2. Verfahrensablauf	3
1.3. Geltungsbereich	3
1.4. Übergeordnete Planungen	4
1.5. Ausgangslage.....	5
1.6. Planungsziel	7
1.7. Planungsalternativen	8
2. Begründung von Festsetzungen	8
2.1. Art der baulichen Nutzung	8
2.2. Maß der baulichen Nutzung	9
2.3. Erschließung	9
2.4. Grünstruktur	10
3. Folgekosten für die Gemeinde	10
4. Anlage	10

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Für das Plangebiet wurde durch den Stadtrat im Jahr 2001 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde" gefasst und im Amtsblatt Nr. 5 vom 15.03.2002 die Satzung öffentlich bekannt gemacht. Die auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplan WAL428 zulässigen Möbel- und Einrichtungshäuser (Höffner und Sconto) mit deren Stellplätzen sowie Erschließung wurden umgesetzt. Dabei wurden gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes WAL428 eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m² und davon ein maximaler Anteil zentrenrelevanter Sortimente von 1.900 m² hergestellt.

Der Grundstücks- und Betriebseigentümer stellte einen Antrag zur Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um 14.000 m² und des Anteils der zentrenrelevanten Sortimente um 400 m², um die Möbel- und Einrichtungshäuser zu erweitern und umzustrukturieren. Damit soll die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes verbessert werden und der Einzelhandelsstandort langfristig gesichert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dieses Vorhabens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL678 „Waltersleben - Höffner“ aufgestellt werden, der zukünftig den Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde" nach Rechtskraft ersetzen soll.

1.2 Verfahrensablauf

Antrag

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 10.09.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 wurde durch den Stadtrat mit seinem Beschluss 1872/15 vom 16.12.2015 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 15.01.16 veröffentlicht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 umfasst die gleichen Flächen wie der rechtswirksame Bebauungsplan WAL428.

Verfahrensschritt Vorentwurf

Der Vorentwurf beinhaltet die städtebaulichen Grundzüge. Mit ihm soll gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB die frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

1.3 Geltungsbereich

Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 befindet sich im Erfurter Ortsteil Waltersleben, nördlich der Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck / Dresden), südöstlich der Landesstraße L3004 und westlich sowie parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 192/12 der Flur 3 in der Gemarkung Waltersleben.

Er umfasst nachfolgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Waltersleben:

110,3, 110/4, 114/3, 116/3, 115/6, 115/7, 117/3, 144/5,, 145/6, 145/7, 146/6, 146/7, 147/3, 147/5, 153/3, 153/4, 153/5, 154/5, 154/7, 154/8, 155/1, 169/2, 170/4, 172/5, 172/6, 172/7, 174/7, 192/6, 192/8, 192/9, 192/10 192/11, 192/12, 221/3, 222/3, 223/5, 226/6, 227/4, 227/6, 226/4 teilweise, 226/7, 227/7, 228/1

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes WAL428 „Im Großen Felde“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 wird begrenzt:

Im Norden bis Westen:

die nördliche Grenze zur Landstraße L 3004, die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 154/6, die westliche Grenze des Flurstücks 227/5, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 227/5 mit einer Länge von 22,0 m, eine rechtwinklige Linie bis zum Schnittpunkt der südöstlichen Grenze des Flurstücks 109/2 teilt das Flurstück 226/4, die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 109/2 und 110/6, die nordwestliche Grenze der Landstraße L 3004, die nordwestliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 174/4, die südöstliche Grenze der Landstraße L 3004, die östliche Grenze des Flurstücks 190/3, die nördliche Grenze des Flurstücks 224/4 bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 192/1, alle Flur 3, Gemarkung Waltersleben

Im Süden:

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke der Bundesautobahn A 4

im Osten:

durch die westliche Flurgrenze der Flur 4, Gemarkung Waltersleben.

Eigentum

Die Flurstücke 192/11, 192/12 und 172/7 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die übrigen Flurstücke sind Teil öffentlicher Straßenverkehrsflächen und im Eigentum der öffentlichen Straßenbaulastträger.

1.4 Übergeordnete Planungen

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den gemeindlichen Entwicklungszielen überein.

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP) - Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 6. Oktober 2004, GVBl. S. 754, in Kraft getreten am 30. Oktober 2004 - sowie Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) - Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011, Veröffentlichung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1. August 2011, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012 vom 15. Oktober 2011 - soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. die Versorgungsfunktion für den Einzugsbereich wahrnehmen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sollen nach dem LEP und dem RP-MT im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet werden (G2-3), bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL678 umfasst die Stärkung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums und eine kleine Erweiterung eines bestehenden Baugebietes. Er entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt mit der Zielstellung Sonderbaufläche Handel dargestellt.

Der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Handel“, und Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Im nordöstlichen Bereich sind Teilflächen mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Bereits der seit 2002 rechtswirksame Bebauungsplan WAL428 setzt für das gesamte Gebiet ein Sonstiges Sondergebiet fest. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 wird dieser Umgriff beibehalten; mit der Festsetzung insbesondere von großflächigen Pflanzgebieten, der genauen Eingrenzung der Baufläche und den Festsetzung der Verkaufsfläche wird gewährleistet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL678 den planerischen Zielstellung des wirksamen FNP entspricht. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 geplante Art der Nutzung steht daher in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Einzelhandelskonzept

Gemäß des aktuell geltenden (und in Überarbeitung befindlichen) Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt gilt für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel der Grundsatz 3. Hiernach sind diese Betriebe in bestehenden Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung anzusiedeln. Der rechtswirksame Bebauungsplan WAL428 setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Zweckbestimmung "Möbelhäuser" fest. Das Gebiet ist daher bereits durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Der der Erweiterung dienende vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL678 entspricht dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt. Das Vorhaben entspricht damit grundsätzlich den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Erfurt.

Davon unbenommen bleiben normative Anforderungen aus § 2 Abs. 2 und 3 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestehen, nach denen zur Ermittlung des Abwägungsmaterials und der Abstimmung mit betroffenen Nachbargemeinden eine Wirkungsanalyse Einzelhandel unverzichtbar ist. Gemäß § 2 Absatz 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Einer derartigen Abstimmung bedarf es bereits dann, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde in Betracht kommen. Für den Nachbarbegriff ist nicht ausschlaggebend unmittelbares Angrenzen, sondern der Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen eines Vorhabens.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle Mittelthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Frage der Wechselwirkungen mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) wird festgestellt, dass die Schwellenwerte für das Moderationsverfahren überschritten werden. Das Moderationsverfahren soll eine geordnete Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in der Planungsregion fördern. Als Oberzentrum hat die Landeshauptstadt ein hohes Interesse an der Vermeidung von Fehlentwicklungen in Orten ohne entsprechende zentralörtliche Funktionszuweisung. Aus diesem Grunde wird zur Stärkung der Funktion des REHK und mit Vorbildfunktion für andere Kommunen empfohlen, sich dem Moderationsverfahren der Regionalen Planungsstelle zu unterziehen, auch wenn dieses derzeit nur auf Freiwilligkeit beruht. Dieses Moderationsverfahren wird parallel mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt und stützt sich auf die Wirkungsanalyse dieses Bebauungsplanverfahrens WAL678.

1.5 Ausgangslage

Technische Untersuchungen

Zur Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes WAL428 wurden u.a. diese technischen Untersuchungen erarbeitet:

- Gutachterliche Stellungnahme für einen Straßenanschluss des Möbeleinrichtungszentrums an die Bundesstraße B 4
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung an die B 4
- Untersuchungen zum Hauptsammler 21 – Anschluss des Gewerbegebietes und der Gemeinde Waltersleben
- Bericht über die schalltechnische Untersuchungen
- Schalltechnische Untersuchungen zum Investitionsstandort
- Beurteilung des anlagenbedingten Verkehrs auf angrenzenden Straßen

Durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 geplante Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche entstehen keine wesentlichen Auswirkungen bzgl. Verkehr, Erschließung und Schallschutz. Daher sind weitergehende Untersuchungen über die der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes WAL428 zu Grunde liegenden technischen Untersuchungen nicht erforderlich.

Lärmschutz

Mit der Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche gibt es keine normativ wirksamen Änderungen durch den Kunden- und Lieferverkehr. Das vorhandene Erschließungsprinzip bleibt bestehen. Die Flächen für Stellplätze sowie Erschließung werden nicht vergrößert. Auf Grund des großen Abstandes zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung in Waltersleben sind keine schalltechnischen Untersuchungen erforderlich. Die Entwicklungsfähigkeit der nächstgelegenen Bebauung in Waltersleben, das Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes WAL350, ist durch die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche normativ nicht berührt.

Klimaökologie

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 befindet sich in einer klimatischen Übergangszone. Auf den Flächen der Übergangszone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist. Durch die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche werden die überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und die Erschließung nicht geändert. Das den Festsetzungen zu Grunde liegende Prinzip von begrünten Gebäudedächern, durchgrünten Stellplatzflächen und Ausgleichsmaßnahmen am Standort bleibt bestehen.

Lufthygiene

Die bisherigen lufthygienisch günstigen Festsetzungen zum Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen werden nicht geändert.

Naturschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Eingriff / Ausgleich

Mit der Erweiterung und Umstrukturierung der vorhandenen Möbel- und Einrichtungshäuser anfallende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstück; dabei wird die Be- und Eingrünung des Vorhabens verstärkt und das Landschaftsbild verbessert. Die bislang zur Versiegelung zulässigen Flächen werden verringert. Der Anteil der Dachbegrünung wird erhöht. Das Niederschlagswasser wird weiterhin in Teiche entwässert.

Artenschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 umfasst vereinzelt Lebensraum-

potenziale für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 vorgesehene Veränderung betreffen anthropogen beeinflusste Flächen mit Teilversiegelung, Grünland und z.T. Gehölzbestand. Da bislang keine Vorkommen geschützter Arten bekannt sind und bei einer Begehung keine Hinweise auf ein potentiell Vorkommen von geschützten Arten vorgefunden wurden, erfolgt die weitere Begutachten in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ohne Artenerfassung.

Biotopschutz

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 vorgesehene Veränderung umfasst auch weiterhin

- die Begrünung von Stellplätzen mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern
- die Abschirmung der intensiv genutzten Bereiche im Nahfeld der baulichen Nutzung zu den weiträumigen extensiv genutzten Bereichen, um gute Voraussetzungen für eine ungestörte Entwicklung der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich zu schaffen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 ist heute geprägt durch die 16 m hohe Bebauung (zzgl. Dachaufbauten), die Erschließungsanlagen mit den begrünten Stellplätzen, den Funkmast und die Bepflanzung in diesem Bereich.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich die Bundesstraße 7, die Bundesautobahn 4, der Windpark aus 11 Anlagen mit 65 m Naben- und 100 m Gesamthöhe, und die Gasverdichterstation.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 vorgesehene Veränderung umfasst Um- und Anbau der vorhandenen Bebauung, Umstrukturierung der Erschließungs- und Stellplatzflächen, Errichtung eines für Möbelmärkte entlang von Bundesautobahnen typischen Werbeturmes mit einer Höhe von ca. 48 m, sowie die Begrünung von Stellplätzen und weitere Bepflanzung.

Archäologische Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

(Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574))

1.6 Planungsziel

Gemäß des Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 soll die Gesamtverkaufsfläche um 14.000 m² und davon der Anteil zentrenrelevanter Sortimente um 400 m² erweitert werden.

1.7 Planungsalternativen

Das auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplan WAL428 errichtete Möbel- und Einrichtungshaus befindet sich seit 1997 am Standort.

Die Planung geht auf den Antrag des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Stadt Erfurt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Umstrukturierung und Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshaus mit dabei einer Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt Erfurt am Standort sinnvoll.

Die Stadt Erfurt kommt damit ihrer Versorgungspflicht sowohl der Einwohner der Stadt Erfurt als auch der Einwohner im Einzugsbereich nach. Ohne die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan WAL678 kann das Möbel- und Einrichtungshaus nicht marktgerecht entsprechend der heutigen Ansprüche der Kunden umgebaut werden. Es würde ein zukünftiger städtebaulicher Missstand an einer der Haupteinfahrten in die Landeshauptstadt drohen. Die Frage einer alternativen Standortwahl stellt sich auch auf Grund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit somit nicht.

2. Begründung von Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Auswirkungen der geplanten Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche und dabei des Anteils zentrenrelevanter Sortimente auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich aufzuzeigen wurde die Wirkungsanalyse „Umstrukturierung von Möbel Höffner / Sconto Möbel in Erfurt“ durch die BBE Handelsberatung GmbH Erfurt erstellt.

Diese Wirkungsanalyse ergab, dass dem Bebauungsplan WAL428 eine andere Definition für zentrenrelevante Sortimente zu Grunde lag als dem aktuell geltenden (und in Überarbeitung befindlichen) Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. So sind gemäß dem Bebauungsplan WAL428 die Sortimente Glas, Porzellan, Bilder, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Elektrokleingeräte als zentrenrelevante Sortimente definiert. Diese sind mit maximal 1.900 m² Verkaufsfläche festgesetzt und wurden in diesem Umfang im bestehenden Einrichtungszentrum realisiert.

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes WAL678 zu Erweiterung des Einrichtungszentrums muss die Sortimentsregelung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt zu Grunde gelegt werden. Die als Bestand ermittelten 750 m² Heimtextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen) sind danach ebenfalls als zentrenrelevant anzusehen. Im Ergebnis wächst dadurch ohne Veränderung der Sortimentsstruktur der Bestand an zentrenrelevanten Sortimenten auf 2.650 m² Verkaufsfläche.

Dem Antrag des Vorhabenträgers, zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 2.300 m² zu erweitern, lag die Intension zu Grunde, mit der Erweiterung über den Bestand hinaus eine Erweiterung von 400 m² über den Bestand hinaus zu erzielen. Unter Zugrundelegung des nach der Erfurter Sortimentsliste ermittelten Bestandes von 2.650 m² ergibt sich eine vom Vorhabenträger angestrebte Zielgröße von 3.050 m² zentrenrelevanter Verkaufsflächen.

Im Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel wird festgestellt, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf andere Möbelanbieter im Einzugsbereich haben wird. Eine Beeinträchtigung der inner-

städtischen zentralen Versorgungsbereiche in den einzelnen Orten im Einzugsbereich, durch die Vergrößerung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche, wird ebenso ausgeschlossen.

Es besteht eine weitgehende Kompatibilität mit den Zielen des aktuell geltenden (und in Überarbeitung befindlichen) Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt, da z.B. der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente die Maximalgrenze von 10 % der Verkaufsfläche mit einem Anteil von 6,2 % unterschreitet.

Das aktuell geltenden (und in Überarbeitung befindlichen) Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt sieht derzeit für zentrenrelevante Randsortimente neben der Obergrenze von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche auch eine Obergrenze von absolut maximal 2.500 m² vor. Letztere Obergrenze wird verletzt.

Nach aktuellem Arbeitsstand zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll eine Empfehlung der Modifikation dieser Regelung erfolgen. (Liegt diese Fortschreibung nicht bis zum Satzungsbeschluss diese aufzustellenden Bebauungsplanes WAL678 vor, oder sollte der Stadtrat der Empfehlung der Modifikation dieser Regelung nicht folgen, wäre in den weiteren Planungsschritten der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend zu reduzieren.)

Die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m², um 14.000 m², auf dann 49.000 m² bleibt unverändert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück die bestehenden Möbelhäuser Sconto und Höffner sowie das ehemalige Küchenstudio, das derzeit von Sconto genutzt wird.

Von den bestehenden Gebäuden soll das Küchenstudio abgebrochen werden. Der Möbelmarkt Sconto wird nach Norden und Osten in seiner Grundfläche vergrößert. Dadurch entstehen zusätzliche Verkaufs- und Lagerflächen. Das Möbelhaus Höffner soll an seiner Westseite erweitert werden. Dadurch werden die Verkaufsflächenbereiche für Höffner vergrößert.

Die Gebäudehöhen sollen sich wie folgt entwickeln: Höffner Attika (Möbelhaus) 16,00m, Attika (Lagerbereich) 9,00 m und Sconto Attika 13,95m. Zusätzlich soll an der Autobahn A4 ein ca. 48m hoher Werbepylon errichtet werden.

2.3 Erschließung

Der Standort ist erschlossen.

Die bestehende äußere Erschließung verläuft über die im nordwestlichen Bereich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L3004, über die die Zufahrtsstraße zu den Möbelhäusern an das öffentliche Straßennetz angebunden ist.

Die bestehende innere Erschließung erfolgt von und zur Straße „Im Großen Felde“ zu den insgesamt ca. 900 Stellplätzen im Vorfeld sowie auf der Ostseite des Gebäudekomplexes. Dabei sollen einige bestehende Stellplatzflächen zurückgebaut und in Grünflächen umgewandelt und andere werden erweitert.

ÖPNV erschließt den Standort mit den Stadtbuslinien 61 und 75 und der Regionalbuslinie 350.

Der Standort ist an alle dazu erforderlichen Medien angebunden und vollständig erschlossen. Die Erweiterung

rung und Umstrukturierung der Gebäude- und Stellplatzflächen erfordert keine Änderungen der Erschließung bzgl. Wasser, Abwasser und Elektroenergie. Anfallende Regenwasser wird weiterhin in Teiche eingeleitet.

2.4. Grünstruktur

Die anfallenden Ausgleichmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstück. Dabei wird im Wesentlichen die Begrünung und Eingrünung des Vorhabens verstärkt, die auch das Landschaftsbild insgesamt verbessert.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung seines Vorhabens und zuvor Übernahme dessen gesamter Planungs- und Erschließungsaufwendungen. Der Stadt Erfurt entstehen keine Kosten.

4. Anlage

- Wirkungsanalyse Einzelhandel „Umstrukturierung von Möbel Höffner / Sconto Möbel in Erfurt“
- Grünordnungsplan inklusive artenschutzrechtliche Prüfung