

Stadt Ilmenau,  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28  
„Revitalisierung Netto - Markt“

---

Erarbeitet im Auftrag unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau

---



**STADTPLANUNGSBÜRO  
MEIßNER & DUMJAHN**

Bearbeiter: Dipl. Ing. Andreas Meißner

Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/990919  
Internet [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)  
E-Mail: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)

---

## Begründung

Stand: Februar 2021

---

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB  
**des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**  
**Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ der Stadt Ilmenau**

**Inhaltsverzeichnis**

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Ilmenau.....  | 4  |
| 2.     | Begriffsdefinitionen.....   | 5  |
| 3.     | Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB..... | 5  |
| 4.     | Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....   | 5  |
| 5.     | Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....  | 6  |
| 6.     | Inhalt der Planunterlagen.....  | 6  |
| 7.     | Rechtliche Planungsgrundlagen.....  | 6  |
| 8.     | Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....                     | 7  |
| 8.1.   | Planungsrechtliche Ausgangssituation.....   | 7  |
| 8.2.   | Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....                                | 7  |
| 8.3.   | Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau.....  | 11 |
| 8.4.   | Planungen benachbarter Gemeinden.....   | 12 |
| 9.     | Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB.....  | 12 |
| 9.1.   | Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....                    | 12 |
| 9.1.1. | Vorbemerkungen.....   | 12 |
| 9.1.2. | Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes.....  | 13 |
| 9.1.3. | Bebauungsplan der Innenentwicklung.....   | 13 |
| 9.1.4. | Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB.....  | 14 |
| 9.1.5. | Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens.....  | 14 |
| 9.1.6. | Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter.....   | 14 |
| 9.1.7. | Ausgleichsverpflichtung.....  | 15 |
| 9.1.8. | Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.....   | 15 |
| 9.2.   | Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB.....  | 15 |
| 10.    | Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....   | 16 |
| 11.    | Artenschutzrechtliche Einschätzung.....   | 18 |
| 12.    | Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen.....                | 19 |
| 12.1.  | Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....   | 19 |
| 12.2.  | Lageplan und Ansichten des geplanten Vorhabens.....   | 19 |
| 12.3.  | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB).....                     | 21 |
| 12.4.  | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....   | 22 |
| 12.5.  | Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....   | 22 |
| 12.6.  | Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....                         | 22 |
| 12.7.  | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO).....                               | 23 |
| 13.    | Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....  | 23 |
| 14.    | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....  | 23 |
| 15.    | Hinweise zum Planvollzug.....   | 24 |
| 16.    | Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....  | 24 |
| 17.    | Immissionsschutz.....   | 24 |
| 18.    | Erschließung.....   | 25 |
| 18.1.  | Verkehrliche Erschließung.....  | 25 |
| 18.2.  | Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....   | 25 |
| 18.3.  | Trink- und Löschwasserversorgung.....   | 25 |
| 18.4.  | Gas- und Elektroenergieversorgung.....  | 25 |
| 18.5.  | Abfall- und Wertstoffentsorgung.....  | 25 |
| 19.    | Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....  | 25 |
| 20.    | Planverfasser.....  | 25 |

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Schallimmissionsprognose Erweiterung Netto-Markt Königseer Str. 5 in 98694 Ilmenau, Akustik und Schallschutz Rosenheinrich – ASR, Bearbeiter: Dipl. Ing. - Dipl. - Mus. VDI Hagen Rosenheinrich
- Anlage 2: Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto – Lebensmittelmarktes in der Königseer Straße 5 in 98694 Ilmenau- Gehren, BBE Handelsberatung, Bearbeiter: Dipl.-oec. Mathias Vlack

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Ilmenau

### Lage der Stadt Ilmenau im Raum

„Die Goethe- und Universitätsstadt, ehemals Berg- und Badestadt - heute Industrie- und Gewerbestandort und geistig-kulturelles Zentrum der Region - , ist bekannt durch ihre von jeher reizvolle landschaftliche Lage am Nordrand des Thüringer Waldes im schönen oberen Ilmtal.“(Internetseite der Stadt Ilmenau)

Mit Inkrafttreten des Thüringer Gesetzes zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2018 zählen neben Heyda, Manebach, Oberpörlitz, Unterpörlitz und Roda auch noch Bücheloh, die Stadt Gehren, Gräfinau-Angstedt, Jesuborn, die Stadt Langewiesen, Möhrenbach, Oehrenstock, Pennewitz und Wümbach und seit dem 01. Januar 2019 Frauenwald und Stützerbach zu den Ortsteilen der Stadt Ilmenau.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Westen die Stadt Suhl,
- im Nordwesten die Stadt Plaue und die Gemeinde Martinroda der VG Geratal/Plaue,
- im Norden die Stadt Arnstadt,
- im Nordosten die Stadt Stadtilm,
- im Osten die Stadt Königsee,
- im Südosten die Landgemeinde Großbreitenbach,
- im Süden die Gemeinde Schleusegrund und die Stadt Schleusingen.

Die Stadt Ilmenau ist über die Bundesstraße B87 und B 88 sehr gut an die Bundesautobahn BAB 71 (übergeordnetes Straßennetz) angebunden.

Der Hauptbahnhof Ilmenau ist eine von 6 Bahnstationen im Ilmenauer Stadtgebiet (Bahnstrecke vom Bahnhof Rennsteig über Arnstadt in Richtung Erfurt). Komplettiert wird der ÖPNV durch zahlreiche Buslinien im Netz der IOV Omnibusverkehr GmbH Ilmenau.

### Ortsteil Stadt Gehren

„Mit knapp 4.200 Einwohnern war Gehren mit den Ortsteilen Jesuborn und Möhrenbach seit 01.01.2014 der größte Ort und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Langer Berg“. Im Juli 2018 wurde Gehren als neuer Ortsteil in die Stadt Ilmenau aufgenommen.“ (Internetseite der Stadt Ilmenau)

Der heutige Ortsteil Stadt Gehren befindet sich im Südosten der Kernstadt von Ilmenau und liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 88.

### Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Ilmenau lebten mit Stand 31. Dezember 2019 ca. 38.891 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Stadt Ilmenau haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 19.869 ha (Quelle: www.tls.thueringen.de).

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Ilmenau ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Ilm-Kreis. Ihr ist gemäß Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden. Sie übernimmt darüber hinaus für die Städte und Gemeinden Angelroda, Elgersburg, Geraberg, Martinroda, Neusiß, Pennewitz und Schmiedefeld a. R. die Aufgabe der Grundversorgung.

Die ehemaligen, 2011 noch selbstständigen Gemeinden Frauenwald, Gehren, Langewiesen, Möhrenbach, Stützerbach und Wolfsberg die damals ebenfalls dem grundzentralen Versorgungsbereich der Stadt Ilmenau zugeordnet wurden, sind mittlerweile nach Ilmenau eingemeindet worden.

## 2. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ der Stadt Ilmenau wird im Folgenden auch als „**vorhabenbezogener Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Ilmenau als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ der Stadt Ilmenau wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

## 3. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Der in Rede stehende Nahversorgungsstandort befindet sich im Ortsteil Stadt Gehren, verkehrsgünstig direkt an der Königseer Straße (B 88).

Auf Grund der geplanten Umstrukturierung und Modernisierung der Verkaufs- und Lagerflächen des Netto-Marktes soll der vorhandene Baukörper erweitert werden, da nach mehreren Jahren Betrieb der bestehende Netto-Markt an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden soll und muss. Die zulässige Verkaufsfläche des Netto-Marktes (incl. Windfang) soll dabei auf maximal 945 m<sup>2</sup>, zzgl. der Verkaufsflächen des Backshops von maximal 66 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf des Nettomarktes resultiert vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen, wie:

- Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
- niedrigere Regalhöhen,
- Vereinfachung der Warenbestückung,
- Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation und
- größere Warenmengen je Artikel .

Die größeren Verkaufsflächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Zahl der Food- und Non-Food-Artikel im Netto-Markt auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

## 4. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes für Nahversorgung (SO<sub>NV</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauGB die Erweiterung des Netto-Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen und den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern.

Antragsteller ist der Vorhabenträger, die Terra Grundstücksgesellschaft Zwönitz mbH Weimar mit Sitz „In der Buttergrube 9“, in 99428 Weimar – Legefeld, in deren Besitz sich auch das im Plangebiet liegende Grundstück befindet.

Die Stadt Ilmenau hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ festgestellt, um das Plangebiet aus den nachfolgenden Gründen zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern:

- Erweiterung des bisherigen Anteils der Verkaufsfläche des Netto Marktes (incl. Windfang) um ca. 145 m<sup>2</sup>, zzgl. eines Backshops mit einer max. 66 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche,
- zukunftsorientierte Erweiterung eines bereits bestehenden und sich in Betrieb befindlichen, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes, der grundsätzlich ausreichend erschlossen ist,
- Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

## 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 5.135 m<sup>2</sup>. Es liegt im Nordosten des Ortsteiles Stadt Gehren, verkehrsgünstig an der Königseer Straße (B 88).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteiles Stadt Gehren hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Stadt Ilmenau) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte Planungsziel, der nachhaltigen Standortsicherung des bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes zu erreichen.

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ bestehen aus:

- dem Teil A mit:
  - Planzeichnung (\*)
  - Planzeichenerklärung
  - Verfahrensvermerken
  - Rechtsgrundlagen
- dem Teil B mit
  - textlichen Festsetzungen
  - Hinweisen
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Anlagenteil

(\*) In einem Vermerk auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde klargestellt, dass die Planurkunde des Bebauungsplans zugleich auch den Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet, so dass auf die gesonderte Erstellung und Darstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes verzichtet werden kann. Dieses Vorgehen ist auf Grund der Tatsache, dass es sich nur um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt, angemessen und zulässig.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:500 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanZV.

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen

**Hinweis:** Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

### Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

### Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

### Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

## 8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Beim in Rede stehenden Nahversorgungsstandort handelt es sich um einen in Betrieb befindlichen Netto-Markt, der mit seiner derzeitigen Gesamtverkaufsfläche von 798 m<sup>2</sup> nicht als großflächige Einzelhandelseinrichtung zu beurteilen ist und deshalb im Zuge der damaligen Genehmigung nach § 34 BauGB, als zulässiges Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage errichtet wurde.

Eines der wichtigen städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele besteht nun in der zeitgemäßen Vergrößerung der vorhandenen 798 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf maximal 945 m<sup>2</sup> (incl. Windfang) zzgl. eines Backshops/Cafeteria mit einer Verkaufsfläche von maximal 66 m<sup>2</sup>.

Auf Grund der Nutzungsausrichtung und Größe ist der künftige Einzelhandelsstandort unstrittig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschreitet und mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Schwellenwert zur Großflächigkeit überschritten wird (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

Nicht zuletzt aus diesem Grund ergibt sich auch die Erforderlichkeit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, da sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht in die im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB einfügen und eine Sondergebietsausweisung gem. § 11 (3) BauNVO erfordern.

Die Stadt Ilmenau besitzt für den Ortsteil Stadt Gehren keinen wirksamen Flächennutzungsplan, so dass der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden soll.

### 8.2. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

**Ziele der Raumordnung** sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

**Grundsätze der Raumordnung** sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) relevant.

**Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):**

Der Stadt Ilmenau ist im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden, die im Regionalplan Mittelthüringen RP-MT 2011 nachrichtlich übernommen wurde.

Gemäß Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 sind folgende **Ziele und Grundsätze enthalten:**

| <b>Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)</b>  | <b>Anwendung auf den Planfall in Gehren:</b>   |
|--|--|
| <p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig.</i><br/><b>(Konzentrationsgebot)</b></p> <p><i>Ausnahmsweise sind Einzelhandelsgroßprojekte jedoch in nichtzentralen Orten zulässig, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht Beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.</i></p> | <p>Wie bereits erwähnt weist der Regionalplan Mittelthüringen (2011) der Stadt Ilmenau die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu.</p> <p><i>Die Planung kann insofern mit den o. g. raumordnerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden und steht nicht im Widerspruch zu Z 2.6.1 des LEP.“</i></p> |

| <b>Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)</b>  | <b>Anwendung auf den Planfall in Gehren:</b>  |
|---|---|
| <p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.</i><br/><b>(Kongruenzgebot)</b></p> <p><i>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p> | <p>Bei der in Rede stehenden Erweiterung des Netto-Discounters wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 798 m<sup>2</sup> auf ein zeitgemäßes Maß von 945 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop / Cafeteria (66 m<sup>2</sup>) erhöht. Die Kriterien der Großflächigkeit (Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO und mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, siehe BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05) werden dadurch zwar geringfügig überschritten, es bleibt aber bei einem Nahversorgungsstandort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.</p> <p>Die verhältnismäßig geringe Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche (hier: ca. 145 m<sup>2</sup>) zielt dabei primär nicht auf eine Erhöhung des Umsatzes ab, sondern stellt eine erforderliche Maßnahme zur Anpassung auf das geänderte, zeitgemäße Kundeneinkaufsverhalten und die Optimierung innerbetrieblicher Abläufe dar (siehe auch Ausführungen unter Pkt. 3).</p> <p>Dieses wird auch im nachfolgenden Auszug aus der Auswirkungsanalyse der BBE bestätigt:</p> <p>„Der betriebliche Einzugsbereich von Netto erstreckt sich auch nach der geplanten Erweiterung über Gehren und drei umliegende Gemeinden, die im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Ilmenau liegen.“</p> <p>Zusammenfassend wird seitens der Stadt Ilmenau festgestellt, dass der Erweiterung des Netto-Discounters keine relevanten Auswirkungen auf das mittelzentrale Versorgungssystem in Mittelthüringen hat.</p> |



| <b>Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)</b>   | <b>Anwendung auf den Planfall in Gehren:</b>   |
|---|--|
| <p>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden.<br/><b>(Beeinträchtungsverbot)</b></p> | <p>Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Gehren kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden konnte, da der Handelsbestand im Ortskern bezüglich seiner flächenseitigen Ausprägung bzw. der Struktur nicht die Maßgaben eines solchen Bereiches erfüllt.</li> <li>- das Lebensmittelangebot in Gehren durch zwei Netto-Märkte geprägt wird, wobei beide Filialen ein gleichgelagertes Angebot zeigen. Neben den beiden Discountern sind u.a. zwei Getränkemarkte und verschiedene Nahrungsmittelhandwerker vorzufinden, so dass für die Bewohner von Gehren und auch umliegender Orte eine zufriedenstellende Grundversorgung dargestellt wird.</li> <li>- der betriebliche Einzugsbereich von Netto sich auch nach der geplanten Erweiterung über Gehren und drei umliegende Gemeinden erstreckt, die im mittelfentralen Verflechtungsbereich von Ilmenau liegen.</li> <li>- der Anteil der Neufäche des Netto-Marktes (ca. 188 m<sup>2</sup>, inkl. Bäcker) bei rd. 8 % der Lebensmittelverkaufsfläche in Gehren liegt. Auf Grund des marginalen Flächenanteils der Neufäche im Verhältnis zur Bestandsfläche und der gewachsenen Strukturen im örtlichen Lebensmittelhandel ist auch nach der Realisierung der Erweiterungsfläche keine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Gehren abzuleiten.</li> </ul> <p>Dem Beeinträchtungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP 2025 wird somit entsprochen.</p> |

| <b>Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)</b>  | <b>Anwendung auf den Planfall in Gehren:</b>  |
|--|---|
| <p>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen.<br/><b>(Integrationsgebot)</b></p> | <p>Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Standort des Netto-Marktes – trotz seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit – als wohnortnah einzustufen ist und räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsgebieten im östlichen, nördlichen und auch im zentralen Bereich von Gehren herstellt. Hinsichtlich der Lagequalität ist der integrierte Standort fußläufig gut aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und stellt in Arbeitsteilung mit dem zweiten Netto-Markt die verbrauchernahe Versorgung für die Einwohner von Gehren mit sicher. Im Nahbereich des Standortes (800 m-Laufweg) leben ca. 1.200 Personen, so dass der Markt für ca. 41 % der lokalen Einwohner fußläufig erreichbar ist.</li> </ul> |

Ca. 250 m nordöstlich des Standortes in der Königseer Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

Das Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 LEP 2025 wird somit ausreichend beachtet.

Die räumliche Nähe und gute fußläufige sowie verkehrsmäßige Erreichbarkeit führen dazu, dass dieser Nahversorgungsstandort in der Königseer Straße raumordnerisch und städtebaulich eine Berechtigung hat, weil er neben der Versorgung der Bewohner im unmittelbaren Einzugsbereich (Nahversorgung) auch der Versorgung der gesamten Bevölkerung von Gehren und darüber hinaus auch der Einwohner drei umliegenden Gemeinden dient.

### **Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen:**

Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Mittelthüringen RP-MT 2011 sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ relevant und zu beachten:

Der Stadt Ilmenau ist – wie bereits ausgeführt – die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden. Gleichzeitig erfüllt sie die Aufgaben eines Grundzentrums. Zu ihrem grundzentralen Versorgungsbe- reich zählen die Städte und Gemeinden Angelroda, Elgersburg, Geraberg, Martinroda, Neusiß, Pennewitz, Schmiedefeld a. R. und Wolfsberg.

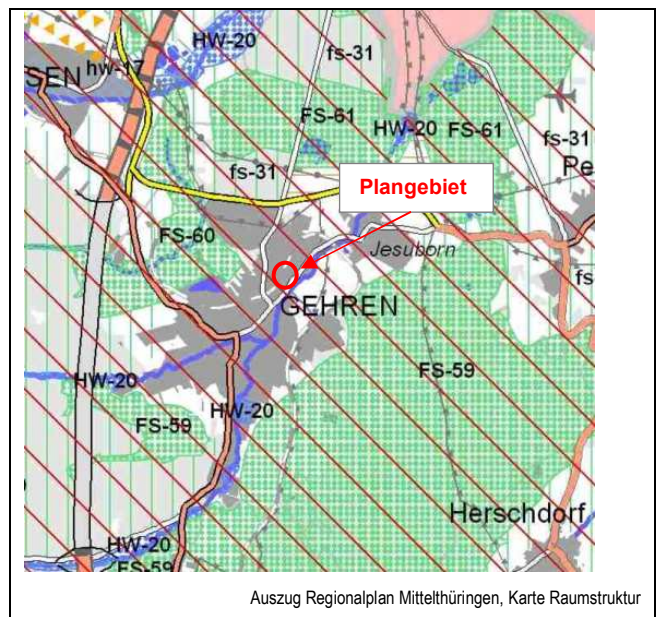
Die ehemaligen, 2011 noch selbstständigen Gemeinden Frauenwald, Gehren, Langwiesen, Möhrenbach und Stützerbach, die damals bereits dem grundzentralen Versorgungsbereich der Stadt Ilmenau zugeordnet wurden, sind mittlerweile nach Ilmenau eingemeindet worden.

Das in Rede stehende Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt direkt an der Königseer Straße im Nordosten des Ortsteils Gehren.

Für das Plangebiet und den Inhalt des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da es innerhalb der für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen grauen Fläche liegt.

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie intensive anthropogene Nutzung geprägt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ werden keine wesentlich neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die in deutlich größerer räumlichen Entfernung liegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgelöst.



Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumstruktur

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ steht dem über den gesamten Ortsteil von Gehren dargestellten Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung nicht entgegen.

### Zusammenfassung:

Auf Grund der Nutzungsausrichtung und Größe ist der künftige Netto-Markt unstrittig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschreitet und mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Schwellenwert zur Großflächigkeit überschritten wird (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

In den Abschnitten 2.6.1. bis 2.6.4. der Begründung des LEP 2025 heißt es speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels dazu jedoch:

*„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb zentraler Orte zulässig.“*

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Lebensmitteldiscounter der Grundversorgung dient und mit der jetzt vorgesehenen Erweiterung keine wesentlich veränderten raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden; dieses wurde in der Auswirkungsanalyse auch so dargestellt.

Die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) werden bei der Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet.

Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Überschreitung des raumordnerisch zulässigen Maßes durch die vorgesehene Standortsicherung des Nahversorgungsstandortes in Gehren kann nicht begründet werden.

Somit kann die Stadt Ilmenau davon ausgehen, dass sie mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

### **8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau**

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Ilmenau ist sich bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit ist und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt. Sie hat aus diesem Grund im Zeitraum von 2009 bis 2017 für ihre bis dato hoheitlichen Gemeindegebietsflächen (Kernstadt von Ilmenau sowie den Ortsteilen Heyda, Manebach, Oberpörlitz, Unterpörlitz und Roda) den Flächennutzungsplan aufgestellt, der letztendlich genehmigt und bekannt gemacht wurde.

Für den Ortsteil Stadt Gehren, der neben anderen weiteren Ortsteilen erst im Jahr 2018 eingemeindet wurde, existiert jedoch noch kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), der bei der Neuaufstellung oder Änderung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen wäre.

Der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ soll deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden, da er der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Stadt Gehren nicht entgegen stehen wird.

### **Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB**

Im konkreten Fall macht die Stadt Ilmenau von diesem Instrument Gebrauch und begründet das wie folgt:

Die Aufstellung bzw. auch Neuaufstellung / Ergänzung eines Flächennutzungsplanes stellt ein sehr komplexes Planverfahren dar.

Die Neuaufstellung / Ergänzung des Flächennutzungsplanes nimmt erfahrungsgemäß einen Zeitraum von vielen Monaten oder auch Jahren in Anspruch.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ handelt es sich um einen Standort im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB mit einem nun schon vor über 10 Jahren genehmigten und seitdem in Betrieb befindlichen Lebensmittel-Discounter, welcher seitdem seinen Teil zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs beiträgt und sichert.

Auf die Erforderlichkeit und den Umfang der geplanten Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Netto-Marktes, wurde bereits in den Kapiteln 3. und 4. der Begründung detailliert eingegangen.

Zusammenfassend geht die Stadt Ilmenau davon aus, dass der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden soll und kann, da er der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ilmenau nicht entgegen stehen wird.

#### **8.4. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Stadt Ilmenau davon aus, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt werden.

Schädliche Auswirkungen, insbesondere auf deren zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

#### **9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB**

##### **9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

###### **9.1.1. Vorbemerkungen**

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren) erweitert, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale sowie der zügigen Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigtes Verfahren).

#### 9.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

Der Standort liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ist vollständig erschlossen und durch das vorhandene Marktgebäude, bauliche Nebenanlagen, Kundenstellplätze und Zufahrten anthropogen bereits stark vorbelastet.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die derzeit vorhandenen 798 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 945 m<sup>2</sup> zzgl. eines Backshops / Cafeteria mit einer Verkaufsfläche von maximal 66 m<sup>2</sup> zu vergrößern.

Die vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch die zuvor beschriebenen, bereits vorhandenen anthropogenen Eingriffe werden durch den Bebauungsplan und die in der Folge stattfindenden Umsetzung des Planvorhabens nicht wesentlich erhöht oder gar erheblich verschlechtert.

Der Boden im Plangebiet ist bereits stark verdichtet und zu ca. 79% (s. Pkt. 12.3) versiegelt; die Grundwasserneubildungsrate ist dementsprechend gering.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Das Plangebiet hat als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemeroiphile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht. Schutzgebiete nach Natur-, Wasser- und Denkmalschutzrecht werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

#### 9.1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann im konkreten Fall angewendet werden, da das Kriterium der Nachverdichtung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs erfüllt wird.

Durch diese Form der Nachverdichtung von baulich bereits genutzten Flächen dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass die geforderte Grundvoraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt ist.

#### 9.1.4. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 5.135 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 16. der Begründung).

#### 9.1.5. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die geringfügige Erweiterung (um ca. 145 m<sup>2</sup>) der Verkaufsflächen an einem Standort mit einem bereits in Betrieb befindlichen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Da es sich im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.1. bzw. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich auch nicht um eine (Erst-)Ansiedlung bzw. eine maßgebende Änderung eines Einzelhandelsbetriebes, da *weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert, noch die bereits vorhandene Verkaufsfläche* (von 798 m<sup>2</sup> auf maximal 945 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop / Cafeteria von maximal 66 m<sup>2</sup>) *wesentlich erhöht wird*.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im konkreten Planfall jedoch den Prüfwert des Pkt. 18.8. i.V.m. Pkt. 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG zur allgemeinen Vorprüfung (1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) erreichen kann oder sogar geringfügig überschreiten könnte, wird nachfolgend dargelegt, dass erhebliche umweltrelevante Beeinträchtigungen im konkreten Fall dennoch nicht zu erwarten sind.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich im konkreten Planfall nicht um einen Bebauungsplan für den „(Neu-)bau“ eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, sondern um einen Bebauungsplan zur Umstrukturierung und Modernisierung eines bereits vorhandenen Einkaufsmarktes. Diese Umstrukturierung und Modernisierung hat zwar eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes zum Ziel, die aber den Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> VK nur um ca. 211 m<sup>2</sup> VK überschreitet.

Nicht zuletzt deshalb soll in diesem Zusammenhang noch einmal auf die Abschnitte 2.6.1. bis 2.6.4. der Begründung des LEP 2025 verwiesen werden, in denen speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels ausgeführt ist:

*„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln .....“*

#### 9.1.6. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen ist.

#### 9.1.7. Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, besteht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ keine Ausgleichsverpflichtung.

#### 9.1.8. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Aufbauend auf die derzeit im Plangebiet vorhandene immissionsschutzrechtliche Ausgangslage und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und den im Durchführungsvertrag vereinbarten Umsetzungsverpflichtungen sind laut Immissionsschutzgutachten (Stand vom 17. Dezember 2019, Bearbeiter Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR) keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den umgebenden Nutzungen zu erwarten. Das Immissionsschutzgutachten liegt den Planunterlagen in der Anlage 1 zum Entwurf bei.

Auch das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zeigt, dass durch die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Schädigung der angrenzenden Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Die Auswirkungsanalyse liegt in Planunterlagen in Anlage 2 zum Entwurf bei.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Stadt Ilmenau die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend begründet.

#### 9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet.

Es wird kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt Ilmenau für den Ortsteil Stadt Gehren über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ am Ende des Verfahrens der Genehmigungspflicht durch das Thüringer Landesverwaltungsamt.

Anschließend ist die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Ilmenau ortsüblich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

**10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

| Rechts-<br>grundlage<br>§ 1 (6)<br>BauGB | Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ der Stadt Ilmenau.   |         |         |         | Bemerkung  |
|--|---|---------|---------|---------|--|
|  | Belang  | positiv | neutral | negativ |  |
| Nr. 1                                    | die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,   |         | X       |         | <i>Sicherung von Arbeitsplätzen durch die Ertüchtigung des Nahversorgungsstandortes, Schutz angrenzender Wohnnutzungen (siehe Immissionsgutachten)</i> |
| Nr. 2                                    | die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,   |         |         |         | <i>nicht betroffen</i>   |
| Nr. 3                                    | die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, |         |         |         | <i>nicht betroffen</i>   |
| Nr. 4                                    | die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,  |         | X       |         | <i>zentrale Versorgungsbereiche werden durch den Nahversorgungsstandort in Gehren nicht gestört</i>  |
| Nr. 5                                    | die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes                                   |         |         |         | <i>nicht betroffen</i>   |
| Nr. 6                                    | die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,  |         |         |         | <i>nicht betroffen</i>   |
| Nr. 7                                    | die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere  |         |         |         | <i>nicht betroffen</i>   |
| Nr. 7 a                                  | die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt  |         |         |         |  |
| Nr. 7 b                                  | die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes   |         |         |         |  |
| Nr. 7 c                                  | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt   |         |         |         |  |
| Nr. 7 d                                  | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter  |         |         |         |  |
| Nr. 7 e                                  | die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern  |         |         |         |  |
| Nr. 7 f                                  | die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie   |         |         |         | <i>nicht betroffen</i>   |



|         |  |   |  |  |   |
|---------|--|---|--|--|---|
| Nr. 7 g | die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes  |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 7 h | die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden  |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 7 i | die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d   |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 8 a | die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,  | X |  |  | Standortsicherung eines Nahversorgungsmarktes zur nachhaltigen, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfes |
| Nr. 8 b | der Land- und Forstwirtschaft,   |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 8 c | der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen  | X |  |  | Standortsicherung eines Nahversorgungsmarktes zur nachhaltigen Sicherung von Arbeitsplätzen; Ertüchtigung für zukünftige Anforderungen  |
| Nr. 8 d | des Post- und Telekommunikationswesens,  |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 8 e | der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit  |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 8 f | sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen  |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 9   | die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 10  | die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,   |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 11  | die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,  |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 12  | die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden   |   |  |  | nicht betroffen   |
| Nr. 13  | Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung  |   |  |  | nicht betroffen   |

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Ilmenau, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine höheren, nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Ilmenau davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

## 11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Entsprechend § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen oder stärkere Rückschnitte von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungsstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis IIm-Kreis) anzuzeigen.

## 12. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

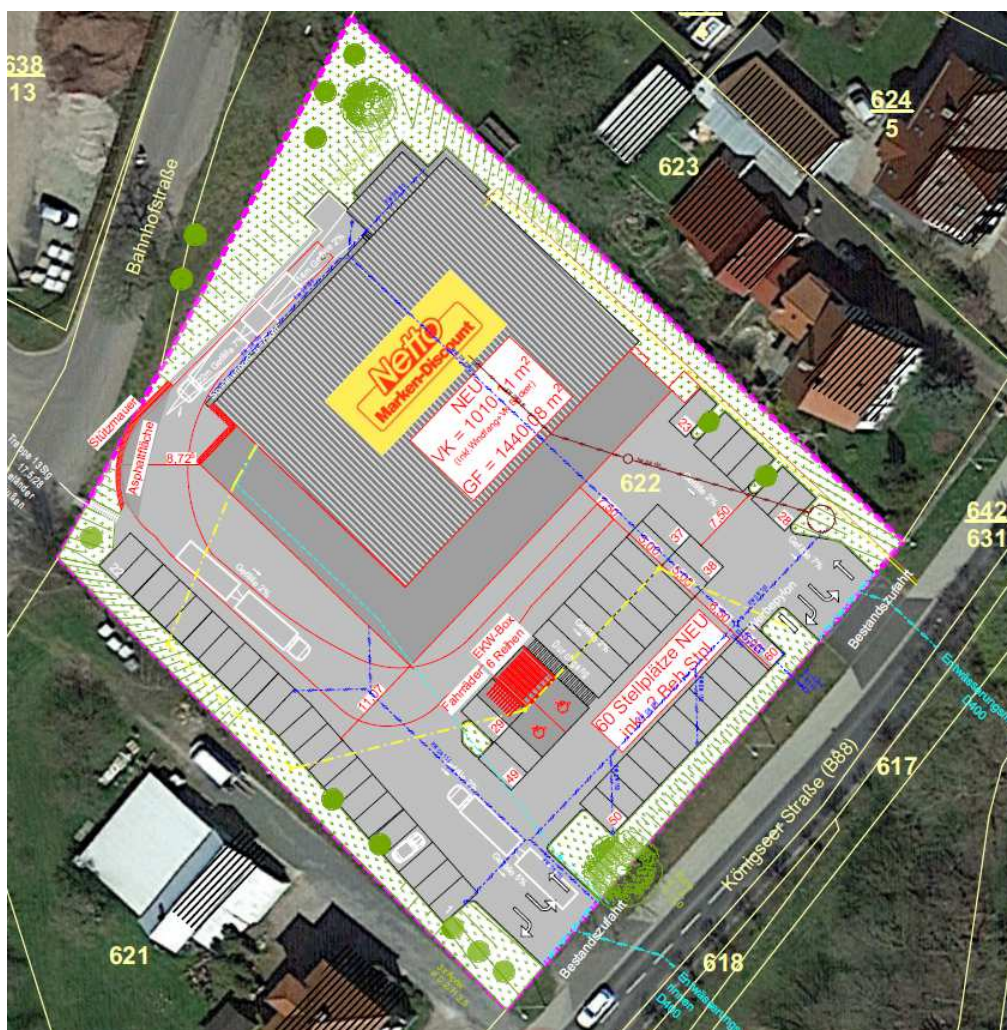
### 12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Ortsteil Stadt Gehren dar. Im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 5.135 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 622, Flur 12 der Gemarkung Gehren. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Ilmenau).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 12.2. Lageplan und Ansichten des geplanten Vorhabens



Lageplan des geplanten Vorhabens



In einem Vermerk auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde klargestellt, dass die Planungskunde des Bebauungsplans zugleich auch den Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet, so dass auf die gesonderte Erstellung und Darstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes verzichtet werden kann.

Dieses Vorgehen ist auf Grund der Tatsache, dass es sich nur um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt, angemessen und zulässig.

**12.3. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung eines bereits bestehenden Netto-Discounters am Standort in der Königseer Straße in Gehren wurde unter Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für Nahversorgung (SO<sub>NV</sub>) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen sind darüber hinaus die Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die im sonstigen Sondergebiet für Nahversorgung (SO<sub>NV</sub>) künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

- ein Lebensmittel-Discounter, einschließlich Windfang, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 945 m<sup>2</sup>, incl. eines Nonfood – Bereiches von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche
- ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 66 m<sup>2</sup>,
- Büros, Aufenthalts- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

Der derzeit in Anspruch genommene Grundstücksanteil für Gebäude und bauliche Anlagen beträgt bereits ca. 79,9%. Die konkreten Zahlen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Größe des Plangebietes</b>   | <b>ca. 5.135,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Summe der durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen / überbauten Flächen:</b>                    | <b>ca. 4.106,75 m<sup>2</sup></b> |
| davon Gebäudeteile  | ca. 1.553,84 m <sup>2</sup>       |
| davon Fahrwege und Stellplätze (inkl. Stützmauern und Borde)  | ca. 2.513,11 m <sup>2</sup>       |
| davon Gehwege   | ca. 39,80 m <sup>2</sup>          |
| <b>durch bauliche Anlagen nicht in Anspruch genommenen Flächen (als private Grünflächen gestaltet):</b> | <b>ca. 1.028,25 m<sup>2</sup></b> |

Durch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes wird die GRZ-relevante Fläche nicht erhöht, da das Vorhaben auf bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen realisiert werden soll. Im konkreten Fall des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Königseer Straße erhöht sich die erforderliche Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht wesentlich, da die Anzahl der vorhandenen Kundenstellplätze weiterhin ausreichend ist, weil der Richtwert von einem Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> eingehalten wird.

In der textlichen Festsetzung Pkt. 1.2 wird deshalb für das sonstige Sondergebiet für Nahversorgung (SO<sub>NV</sub>) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,6) rechtseindeutig festgesetzt. Darüber hinaus ist die gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,80 nicht ausgeschlossen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung des Baukörpers in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte im Pkt. 1. 3 der textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit 8,50 m und orientiert sich am bisherig vorhandenen baulichen Bestand im Vorhabengebiet. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,50 m ist zulässig.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

#### 12.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze.

Die Zulässigkeiten von Nebenanlagen sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätzen, Fahrgassen, Fußwegen, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen (§ 12 und § 14 BauGB) sind unter Pkt. 1.1 und Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen geregelt.

#### 12.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist bereits über die vorhandenen Ein- und Ausfahrtsbereiche von und zur Königseer Straße verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Diese Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden durch das Planzeichen 6.4. PlanZV festgesetzt.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Die Anzahl der Stellplätze steht in Abhängigkeit zur Verkaufsfläche: ein Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf dem Vorhabengrundstück werden 60 Stellplätze ausgewiesen, 2 davon sind behindertengerecht. Das entspricht 1 Stellplatz je 16,85 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und erfüllt damit den Richtwert.

#### 12.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Wie bereits im Pkt. 12.1 dargelegt, umfasst im konkreten Planfall der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes eine Gesamtfläche von ca. 5.135 m<sup>2</sup>.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,60 zzgl. der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 beträgt die insgesamt zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO **maximal 4.108 m<sup>2</sup>**.

Der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB wird somit nicht überschritten (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 16. der Begründung).

Somit besteht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“ der Stadt Ilmenau gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB **keine** Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Ungeachtet dessen erfolgten die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen Pkt. 4.1 bis Pkt. 4.3 aus gestalterischen Gründen.

Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet ist gemäß der textlichen Festsetzung Pkt. 4.1 zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Die textliche Festsetzung Pkt. 4.2 sieht je angefangene 500 m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Fläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO<sub>GFE</sub>) vor, einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum und zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die bereits vorhandenen Bäume können auf die Pflanzfestsetzung gem. Pkt. 4.2 angerechnet werden.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze im übrigen Plangebiet sollen der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsverfahren konkret nachzuweisen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textliche Festsetzung gemäß Pkt. 4.3 zu beachten.

Bei allen Pflanzungen ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung) vom 26. September 2019 zu beachten.

### **12.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)**

Um mögliche Blendwirkungen von vornherein zu minimieren und Werbeanlagen auf ein zulässiges Maß zu begrenzen, wurden folgende Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO getroffen:

- Bei der farblichen Gestaltung der Gebäudefassaden wurden die Farben Signalweiß (RAL 9003), Reinweiß (RAL 9010) und Verkehrsweiß (RAL 9016) ausgeschlossen und
- Folgende Werbeanlagen sind zulässig:
  - ein Firmenlogo über dem Eingangsbereich (Breite x Höhe: 3,90 m x 2,00 m; selbstleuchtend),
  - ein Werbungskasten an der Marktfassade (Breite x Höhe: 3,90 m x 2,90 m; unbeleuchtet) und
  - ein Werbepylon (2-seitig) am nördlichen Grundstückszufahrtsbereich (Breite x Gesamthöhe: 4,00 m x 6,50 m; selbstleuchtend).

### **13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nach Kenntnisstand der Stadt Ilmenau keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### **14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Durch den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Ilmenau keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

### 15. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil B unter Pkt. II in den Planunterlagen soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planunterlagen übernommen.

### 16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 5.135 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

| Nutzungsart  | Fläche (m <sup>2</sup> )         | Anteil (%)  |
|--|----------------------------------|-------------|
| sonstige Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel (SO <sub>GFE</sub> ) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO | ca. 5.135 m <sup>2</sup> =       | 100 %       |
| - (davon mit 0,60 GRZ festgesetzte, <b>zulässige Grundfläche: ca. 3.081 m<sup>2</sup></b> )              |                                  |             |
| - (davon mit 0,20 zulässige Überschreitung <b>ca. 1.027 m<sup>2</sup></b> )                              |                                  |             |
| <b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>  | <b>ca. 5.135 m<sup>2</sup> =</b> | <b>100%</b> |

### 17. Immissionsschutz

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung der Königseer Straße) nicht wesentlich geändert oder verschärft.

Das Immissionsschutzgutachten (siehe Anlage 1 der Begründung) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Beurteilung hat ergeben, dass an allen Immissionsorten – sowohl am Tag als in der lautesten Nachtstunde – die Immissionsrichtwerte und die Spitzenpegel nach TA Lärm eingehalten – bzw. unterschritten werden, wenn folgende schalltechnischen Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Anlieferungen mittels Lkws sind im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.
- Es sind keine Frühanlieferungen mittels Lkw sowie die dazugehörigen Be- und Entladetätigkeiten in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr möglich.
- Nachts ist eine fremde Pkw-Nutzung des Parkplatzes durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung, Schranke, o.ä.) auszuschließen.
- Das Aufnehmen oder Absetzen von Müllcontainern im Außenbereich der Anlieferung ist nur im Tageszeitraum zulässig.
- Die in Tabelle 6-6 angegebenen Schalleistungspegel von Ansaug- und Fortluftöffnungen haustechnischer Anlagen, von Kaltwassersätzen und/oder Verflüssigern sind einzuhalten.
- Die auf dem Parkplatz befindlichen Einkaufswagen sind dreiseitig einzuhausen und zu überdachen (Sammelbox). Die Öffnung der Box muss in Richtung Markt weisen.
- Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei Defekten auszutauschen, um erhöhte Lärmimmissionen zu vermeiden.“

Die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen ist durch die textlichen Festsetzungen Pkt. 5.1 bis Pkt. 5.5 gesichert.



## 18. Erschließung

### 18.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bereits über zwei Ein- und Ausfahrtbereiche von und zur Königseer Straße verkehrstechnisch erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die in räumlicher Nähe befindliche Bushaltestellen in der Königseer Straße in das ÖPNV-Netz integriert.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

### 18.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das zentrale Netz des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser Verbandes Ilmenau abgeleitet und entsorgt werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur anschließenden Realisierung der Erweiterung des Netto-Marktes ändert sich am vorhandenen System der Beseitigung des Schmutzwassers nichts.

### 18.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser Verbandes Ilmenau.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für den bestehenden Marktstandort jedoch kein grundsätzlich neuer Handlungsbedarf bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung ausgelöst.

### 18.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

### 18.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Ilm-Kreis integriert.

## 19. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Ilmenau sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

## 20. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Ilmenau, Februar 2021