STADT ILMENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 62 ,EINKAUFSZENTRUM RATSTEICHSTRASSE'

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

1	PLANUNGSANLASS	1
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
3	EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
4	AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND ANDERER PLANUNGEN	4
5	INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
	5.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN	5
	5.2 GEPLANTE NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	6
	5.3 ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG	9
	5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	9
	5.5 UMWELT UND NATURSCHUTZ	.10
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	12
7	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	12
8	HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	13

1 PLANUNGSANLASS

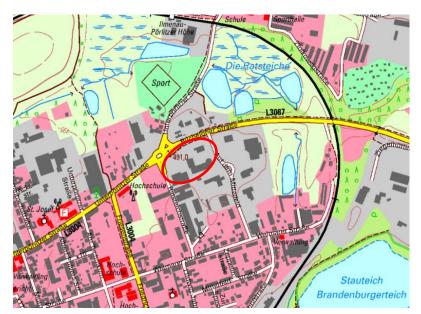
Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Feb. 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Einkaufszentrum Ratsteichstraße" beschlossen. Anlass der Planung ist die bauliche und strukturelle Umgestaltung und Erweiterung des bestehenden Einkaufsstandorts durch das dort ansässige Unternehmen. Mit der Planung soll der Standort städtebaulich angepasst und neu geordnet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dafür den planungsrechtlichen Rahmen schaffen und damit die Umsetzung entsprechender Vorhaben vorbereiten.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans 'Einkaufszentrum Ratsteichstraße' wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die s\u00fcdliche Begrenzung der Flurst\u00fccke 1250/19, 1250/16, 1252/5 und 1250/28,
- im Osten durch die Straße "Auf dem Mittelfeld" (Flurstücke 4101 und 4109/3),
- im Süden durch die Flurstücke 4108, 1251/8 und 1250/22 und
- im Westen durch die "Ratsteichstraße" (Flurstück 1250/19).



Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,88 ha und umfasst in der Gemarkung Ilmenau, Flur 15 die Flurstücke 1250/18, 1251/5, 4109/1 und 4109/4. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang, Quelle: Geoproxy Thüringen, Stand: Januar 2024

3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Nutzung und Topografie

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs ist mit dem Gebäude eines Lebensmittelmarkts und dessen zugehörigem Parkplatz überstellt und daher, bis auf randliche Grünstrukturen, nahezu vollständig versiegelt. Bei dem östlichen Teilbereich des Plangebiets handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die insbesondere in den Randbereichen mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Sie wird durch ein mobiles Gebäude zwischengenutzt, das bis Baubeginn jedoch entfernt sein wird. Das Gelände im Plangebiet ist eben.

Das nachfolgende Luftbild bietet einen Überblick über das Plangebiet und seine Umgebung.



Luftaufnahme (2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Verkehrliche Erschließung

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr. Dieser verbindet in Ost-West-Richtung die 'Bücheloher Straße' (L 3087) und die 'Unterpörlitzer Straße' (L 3004) miteinander. Somit ist das Plangebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Erschlossen wird das Areal von der 'Ratsteichstraße' im Westen sowie der Straße 'Auf dem Mittelfeld' im Osten.

Ebenso ist das Gelände aufgrund seiner innerstädtischen Lage sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Lage des Projektes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit insgesamt als günstig anzusehen.

Naturräumliche Wertigkeit

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche, weitgehend bebaute Fläche. Randlich weist das Grundstück Baumreihen, zum Großteil Platanen, auf, die es zu seiner Umgebung hin einfassen. Aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche wird keine nennenswerte Bedeutung für den Naturraum erwartet.

Die Wertigkeit der vorhandenen ruderalen Vegetationsbestände wird im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen sein.

4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND ANDERER PLANUNGEN

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam. Das Plangebiet wird als "Gewerbliche Baufläche" (G) bzw. als "Gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung" (Ge) dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebiets ist darüber hinaus Bestandteil der Kennzeichnung "Bergbau in der Vergangenheit – bergschadengefährdetes Gebiet".

Zur Art der baulichen Nutzung weicht der hier vorliegende verbindliche Bauleitplan von den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans ab: anstelle der gewerblichen Bauflächen soll im Flächennutzungsplan ein "Sondergebiet" (SO)



Auszug aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau, 2017, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

mit der Zweckbestimmung "Handel" ausgewiesen werden.

Ein entsprechendes Änderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde bereits angestoßen. Es ist vorgesehen, parallel zur verbindlichen Bauleitplanung den Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau mittels einer 1. Änderung fortzuschreiben.

Steuerung des Einzelhandels

Für die Stadt Ilmenau liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 vor, das 2019 fortgeschrieben und 2021 nach der Gebietsreform in Thüringen teilaktualisiert wurde. Dieses wurde von der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Darin wurde der Markt im Plangebiet als "sonstiger Grundversorgungsstandort" in städtebaulich nicht integrierter Lage definiert. Damit dient er – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Ilmenauer Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da er jedoch aufgrund seiner Lage keinen oder kaum einen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leistet, wird ihm kein bauleitplanerischer Schutzstatus zugebilligt.²

Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, Teilaktualisierung der Fortschreibung (2019), Dortmund, April 2021.

vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept... S. 81.

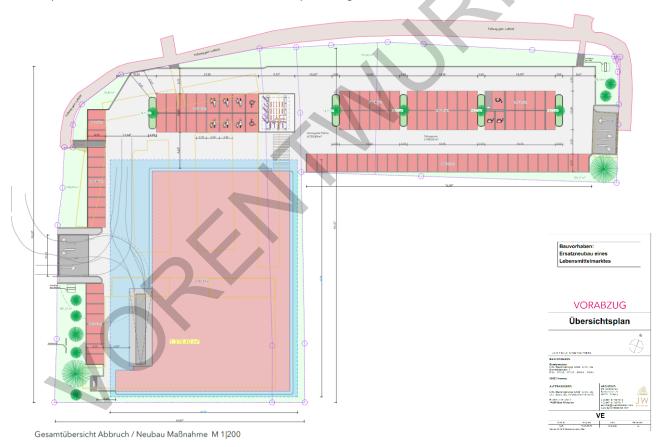
5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN

Die Firma Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG beabsichtigt im Plangebiet den Abriss des vorhandenen Marktes und den Neubau in ähnlicher Form. Das neue Gebäude soll jedoch größer sein und insbesondere den fortentwickelten Vorstellungen zum Marktauftritt entsprechen. Damit auch der dadurch höhere Stellplatzbedarf erfüllt werden kann, ist es vorgesehen, das Grundstück durch die Hinzunahme des östlich angrenzenden Bereichs zu vergrößern.

Der geplante Markt ist mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m² als 'großflächig' im Sinne des Planungsrechtes einzuordnen. Zur bauleitplanerischen Umsetzung des Projekts ist die Ausweisung eines Sondergebietes 'Nahversorgung' erforderlich.

Eine Objektplanung liegt vor und findet im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung, sodass dieser einen gewissen Projektbezug aufweist. Die nachfolgende Abbildung zeigt die grundsätzliche Konzeption der Architektur- und Freiflächenplanung.



Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes, Lageplan (ohne Maßstab), Quelle: JW Architekten, Coburg, Dezember 2023.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert.

5.2 GEPLANTE NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, dessen Schwerpunkt der Warengruppe im Bereich der Nahrungsund Genussmittel (Hauptwarengruppe) liegt.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf eine Größe von maximal 1.300 m² begrenzt, zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Vorab wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung auf die lokale und regionale Einzelhandelsstruktur durchgeführt, um im vorliegenden Fall Aussagen zu absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Zuge des vorliegenden Vorhabens angestrebten Verkaufsflächengröße von 1.300 m² treffen zu können.³

Im Zuge dessen wurde die geplante Verkaufsflächenvergrößerung des Marktes auf ihre Kompatibilität mit den im Einzelhandelskonzept formulierten gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelssteuerung überprüft. Dabei wurde gutachterlich festgestellt, dass das Erweiterungsvorhaben <u>nicht</u> mit dem übergeordneten Ziel "Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte" kompatibel ist, da es sich nicht um einen positiv zu wertenden <u>Nah</u>versorgungsstandort handelt. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass das Vorhaben auch <u>nicht</u> mit den Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelssteuerung verträglich ist.⁴

Positiv ist jedoch, dass kein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen zu erwarten ist und sich das Vorhaben im Untersuchungsraum städtebaulich verträglich darstellt. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist laut Gutachten zwingend einzuhalten.⁵

Insgesamt ist festzuhalten, "dass es sich um einen etablierten Versorgungsstandort (in Kombination mit dem Netto-Markt) im Ilmenauer Stadtgebiet handelt, der eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion erfüllt, insbesondere für die in räumlicher Nähe liegenden kleinen Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach, die nicht über eigene Versorgungsstrukturen verfügen." Die Stadt billigt dem hohes Gewicht zu und möchte die Versorgung des erweiterten Stadtgebietes sicherstellen, wozu die vorliegende Planung beiträgt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Auswahl der Festlegung ermöglicht einerseits die üblichen Bauformen des Einzelhandels und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Ansichten.

vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Ratsteichstraße, Stadt Ilmenau – Erarbeitung einer Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO, Dortmund, Juli 2023, S. 7.

vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 23 f.

vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28.

Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28.

Grundflächenzahl

In Sonstigen Sondergebieten liegt der Orientierungswert für die GRZ gemäß Baunutzungsverordnung bei 0,8. Wegen der typischerweise begrenzten Bebauung auf Grundstücken von Verbrauchermärkten kann im vorliegenden Fall eine GRZ von 0,4 festgelegt werden. Es wird somit eine Bebauungsdichte zugelassen, die deutlich zurückhaltender ist, aber dennoch eine ausreichend große Überstellung mit den geplanten Gebäudestrukturen ermöglicht.

Die für Verbrauchermärkte notwendige Anlage von Stellplätzen und Zufahrten einschließlich Anlieferung führt allerdings zu einer intensiven Nutzung der Freiflächen. Deshalb wird von der Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO Gebrauch gemacht, von den in Satz 2 genannten Bestimmungen abzuweichen. Es wird eine Überschreitung der GRZ um bis zu 100 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen, welche der Kappungsgrenze der BauNVO entspricht. Durch die damit ermöglichten Versiegelungsrechte für die in § 19 Abs. 1 BauNVO genannten Anlagen wird im Plangebiet die Realisierung von Stellplätzen, die typischerweise beim großflächigen Einzelhandel in erheblicher Anzahl erforderlich sind, ermöglicht.

Da sich die Festsetzungen insgesamt in dem für Sonstige Sondergebiete gemäß BauNVO üblichen Rahmen bewegen, werden keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzung wird durch die maximale Trauf- und Gebäudehöhe abgebildet, welche die Errichtung eines zeitgemäßen Verbrauchermarkts ermöglichen. Für technisch erforderliche Dachaufbauten sowie für Solaranlagen dürfen die festgesetzten Werte geringfügig überschritten werden. Spannungen mit der Umgebung sind, auch angesichts der eingeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach nicht zu erwarten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird für das gesamte Plangebiet als "abweichend" festgesetzt. Ausgangspunkt ist dabei die offene Bauweise mit ihren Vorgaben zu seitlichen Abstandsflächen. Jedoch wird mit Blick auf die betrieblichen Anforderungen keine Längenbegrenzung festgesetzt. Es ist somit möglich, die komplette Länge der überbaubaren Fläche von 63 m auszuschöpfen, um einen den aktuellen Standards entsprechenden Lebensmittelmarkt errichten zu können.

Das ausgewiesene Baufenster ermöglicht darüber hinaus genügend Spielraum für die Platzierung des Baukörpers mit zugehörigen Vorbauten und Überdachungen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt können auf dem Grundstück untergebracht werden. Für den überwiegenden Teil der notwendigen Stellplätze weist der Bebauungsplan im nördlichen Bereich speziell Flächen für Stellplätze aus. Damit wird dieser Bereich explizit für die Herrichtung von Stellplätzen vorgesehen und steht nicht für anderweitige Nutzungen zur Verfügung. Zusätzlich wird innerhalb dieser Fläche ausdrücklich die Errichtung von Einhausungen für Einkaufswagen ermöglicht. Darüber hinaus sind Stellplätze, ebenso wie Garagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Solarpflicht

Durch eine entsprechende Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden auf 50 % der nutzbaren Dachflächen Elemente zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu installieren. Die nutzbare Dachfläche ist nur der Teil des Daches, der nach Abzug von technischen Aufbauten und notwendigen Randstreifen verbleibt. Somit sind mit dieser Festsetzung nicht 50 % der gesamten Dachfläche gemeint.

Die Verpflichtung zur Solarenergienutzung leistet einen Beitrag zu einer weitgehenden Klimaneutralität der Bebauung.

Städtebauliche Gestaltung

Neben grundsätzlichen, auch gestaltbeeinflussenden Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässigen Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der Nebenanlagen und unbebauten Grundstücksflächen gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) formuliert. Zwar ist das Plangebiet in einem von gewerblichen Bauten geprägten Umfeld gelegen, jedoch befindet es sich prominent an einer städtischen Hauptstraße, sodass moderate Gestaltungsfestsetzungen unverzichtbar sind.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, auf die Gestaltung des künftigen Lebensmittelmarktes und der ihm zugehörigen Freiflächen Einfluss zu nehmen. Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Vorgaben zu Dachform, -neigung und -eindeckung, Werbeanlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie auf Einfriedungen.

Unter Berücksichtigung einer für zeitgemäße Verbrauchermärkte typischen Gestaltung werden im Plangebiet die Dachformen und –neigungen reguliert. Bei der Farbgebung sind die traditionellen Töne im roten und rotbraunen Spektrum sowie schwarz und grau zulässig. Besondere Spannungen werden wegen der gedeckten Farbgebung nicht erwartet. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien, ebenso Neon- und Leuchtfarben⁷, werden generell ausgeschlossen. Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Aus ästhetischen Gründen wird eine Pflicht zur Ausbildung einer Attika oder einer Verblendung festgesetzt. Somit wird insbesondere bewirkt, dass technische Dachaufbauten vom öffentlichen Straßenraum aus weniger sichtbar sind.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis des Anbieters, sich zu präsentieren, und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Webeanlagen. Mit den gewählten Festsetzungen zum Standort, der Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen wird die Errichtung großflächiger Werbeanlagen so gesteuert, dass das Stadtbild unter Berücksichtigung der Interessen des Werbetreibenden erhalten und weiterentwickelt wird. Aufgrund des anzuerkennenden Präsentationsbedürfnisses eines Lebensmittelmarktes wurden die Regelungen an dieser Stelle nicht zu eng bemessen. Gleichzeitig wird auf Regelungen Bezug genommen, die in der Stadt Ilmenau für vergleichbare Situationen angewendet werden. Anlagen der Fremdwerbung sind im vorliegenden Fall nicht zulässig, da sie auch bei der Art der baulichen Nutzung nicht vorgesehen sind.

Die Vorgabe der Bepflanzung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke soll einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes leisten. Der Ausschluss von Steingärten leistet einen gestalterischen Beitrag und trägt nebenbei dem Klimaschutz Rechnung.

Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, womit die Abgrenzung der Grundstücke zu ihrer Umgebung geregelt wird. Durch die Vorgabe zur Ausgestaltung von Einfriedungen als lebende Hecken bzw. deren flächendeckende Begrünung soll darüber hinaus zur Durchgrünung des Gebietes beigetragen werden.

5.3 ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Verkehrliche Erschließung

Für den Individualverkehr ist der Einkaufsmarkt auch künftig, wie der bisherige Markt, über die "Ratsteichstraße" von Westen anfahrbar. Zusätzlich kann durch die Hinzunahme eines Grundstücks und damit der Vergrößerung des Parkplatzes eine weitere Zufahrt im Osten über die Straße "Auf dem Mittelfeld" geschaffen werden. Der Verkehr wird somit auf zwei Zufahrten verteilt. Durch den Kreisverkehr im Nordwesten des Gebiets ist die "Ratsteichstraße" sehr leistungsfähig; die Straße "Auf dem Mittelfeld" weist zur "Bücheloher Straße" hin eine gut ausgebaute Einmündung mit Linksabbiegespur auf.

Fußläufig kann der Markt über mehrere mögliche Fußwege nach Norden zur 'Bücheloher Straße' hin an seine Umgebung angebunden werden.

Die An- und Ablieferung wird voraussichtlich, wie auch bisher, im südwestlichen Teil des Grundstücks stattfinden.

Technische Erschließung

Da es sich um ein innerörtliches Gebiet handelt, das zumindest im östlichen Teilbereich vollständig erschlossen ist, ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen bereits vorhanden sind oder in Verlängerung in das Plangebiet geführt werden können. Der Anschluss und ggf. Systemergänzungen werden in der nachgelagerten Erschließungsplanung zu prüfen sein.

5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist neben gestalterischen Aspekten hauptsächlich die innere Durchgrünung des Gebietes. Da im Plangebiet bereits im Bestand einige Grünbestände vorhanden sind, dienen die getroffenen Festsetzungen auch deren Ergänzung bzw. dem Ersatz heutiger Bäume.

Die Außenrandbegrünung dient zunächst der Einbindung in die Umgebung bzw. der Ergänzung und Fortsetzung der an den umgebenden Straßen bereits vorhandenen Bäume. Darüber hinaus wird das Grundstück so vom öffentlichen Raum abgegrenzt.

Durch die Begrünung von Stellplätzen mit Bäumen soll eine Verschattung der Fläche bewirkt und damit einer übermäßigen Aufheizung entgegengewirkt werden. Die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplatzflächen soll negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und den Boden entgegenwirken. Daneben wird damit auch ein Beitrag zur Gestaltung der Freibereiche geleistet.

Die Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern und deren verpflichtende Ausstattung mit Solaranlagen dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

5.5 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf artenschutzrechtliche Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung⁸ durchgeführt.

Der Gutachter führt Folgendes aus:

"Zur Zeit der Begehung wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tierarten gefunden. Baumhöhlen sind nicht vorhanden und das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes bietet keine Möglichkeiten des Unterschlupfes für Vögel und/oder Fledermäuse. In den Hecken und Bäumen auf dem Parkplatz und um das Gebäude herum sind potenziell Nistmöglichkeiten für Brutvögel vorhanden, welche jedoch durch den regen Kundenverkehr keine attraktiven Nistplätze darstellen."

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres bestehen kann. Es wird empfohlen, erforderliche Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG auf die Wintermonate (Oktober bis Februar) zu legen.¹⁰

Der Gutachter führt weiter aus, dass "eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung […] in der städtischen Lage, aufgrund der Dichte gewerblich genutzter Grundstücke und des sehr geringen Potenzials für Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus [seiner] Sicht nicht erforderlich [ist]."¹¹

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose¹² erstellt, um zu prüfen, welche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind und welche Maßnahmen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht umzusetzen sind. Zugrunde gelegt wurde ein typischer Lebensmittelmarkt, wie er auf dem Grundstück realisiert werden könnte.

Es wurden die maßgeblichen Geräuschquellen des Planvorhabens und die Beurteilungspegel in der Umgebung ermittelt, eine Lärmbewertung vorgenommen sowie abschließend Maßnahmen des Schallschutzes für den Bebauungsplan vorgeschlagen.¹³

Zunächst wurde festgestellt, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. weit unterschritten werden. Dabei betragen die Unterschreitungen am Tag mindestens 6 dB und in der Nacht mindestens 8 dB. Auch die in der Nachbarschaft höchstzulässigen Spitzenpegel werden unterschritten.

Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Ersatzneubau Lidl, Zella-Mehlis, 10. Januar 2024.

Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung... S. 7.

vgl. Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung... S. 7.

Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung... S. 7.

SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose für die geplante Errichtung und den Betrieb eines Ersatzneubaus eines LIDL-Einkaufsmarktes am Standort "Ratsteichstraße 1" in 98693 Ilmenau, Hartmannsdorf, Februar 2024.

vgl. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose... S. 4.

Gemäß der gutachterlichen Ausführungen ist deshalb davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft keine Gefährdungen, erheblichen Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, sofern die Einhaltung der folgenden Maßnahmen sichergestellt wird:

- Warenanlieferungen und -entladungen durch Lkw und Kleintransporter sind innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht zulässig.
- (2) Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer "Asphaltdeckschicht" oder alternativ als "Betonsteinpflaster ohne Fase" herzustellen.
- (3) Im Zuge des Planvorhabens dürfen ausschließlich Einkaufswagen mit Metallkorb mit Bodenrost, welche durch Beschichtungen und Kunststoffbauteile geräuschreduziert werden, zum Einsatz kommen.
- (4) Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.¹⁴

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schallleistungspegel L _{WA} in dB(A) Tag Nacht		
Klimatisierung / Kühlung					
Rückkühler	Q09	2	je 71	je 71	
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Q10	2	je 79	je 76	
Lüftungsanlagen					
Zuluftöffnung der lüftungstechnischen Anlage	Q11	1	65	65	
Fortluftöffnung der lüftungstechnischen Anlage	Q12	1	65	65	

Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen im Freibereich, Quelle: SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose... S. 29.

Die Maßnahme (2) wird als "bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gesehen und daher als solche in den Bebauungsplan übernommen. Bei den übrigen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass eine Beauflagung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann und wird.

Boden und Baugrund

Für das geplante Bauvorhaben wurde ein Baugrundgutachten¹⁵ erstellt, auch vor dem Hintergrund der im Plangebiet nachgewiesenen Subrosionsgefährdung.

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen bestehen in gründungstechnischer Hinsicht keine Bedenken gegen das geplante Bauwerk, da der Baugrund grundsätzlich für die zu erwartenden Bauwerkslasten geeignet ist. Eine Flächengründung des Bauwerks ist grundsätzlich möglich, sollte jedoch mittels tragender Bodenplatte auf einem möglichst frostsicheren und lastverteilenden Tragschichtpolster erfolgen. Ebenso ist auch eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten möglich.

Darüber hinaus werden weitere allgemeine Hinweise zur Bebauung gegeben, die allerdings im Rahmen des weiteren Planungsfortschrittes zu ergänzen und anzupassen sind.¹⁶

1.4

vgl. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose... S. 29.

k2p umwelt-geologie GmbH: Baugrundgutachten Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Ratsteichstraße 1 in 98693 Ilmenau, Sachsenbrunn, 06. Feb. 2024.

vgl. k2p umwelt-geologie GmbH: Baugrundgutachten ... S. 29 ff.

Betrachtungen zum Eingriff in Natur und Landschaft

Im parallel zum Bebauungsplan zu erstellenden Grünordnungsplan findet die Beurteilung der landespflegerischen Situation im Plangebiet statt. Dem ist der künftig geplante Zustand gegenüber zu stellen. Durch die ermöglichten Baumaßnahmen sind Flächenversiegelungen im gesamten Plangebiet absehbar.

Der zugehörige Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft soll nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell ermittelt werden. Der Ausgleich soll soweit wie möglich im Plangebiet selbst realisiert werden. Für den darüberhinausgehenden Kompensationsbedarf sind geeignete externe Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zu benennen und zu sichern.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Nähere Angaben werden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel 3 "Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen sowie Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften" gemacht.

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden die folgenden, nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Bestimmungen:

- die Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- ° die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau.

Kennzeichnungen

Gekennzeichnet werden durch Planeintrag:

- die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Subrosionsgefährdung,
- ° die Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, hier: Bergbau in der Vergangenheit bergschadensgefährdetes Gebiet.

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Die vorliegende Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Planung nach Erfordernis weiter qualifiziert. Verfahrensseitig sind insbesondere die Begründung und der Umweltbericht zu ergänzen.

Rechtsfolgen, Verhältnis zu anderen Bauleitplänen

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne Nr. 5 "Mittelfeld" und Nr. 35 "An der Friesenstraße" und ihrer den Geltungsbereich bisher berührenden Änderungen.

8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Die folgende Auflistung ist ausdrücklich vorläufig. Sie wird voraussichtlich im Zuge des weiteren Verfahrens nach Erfordernis ergänzt bzw. korrigiert.

Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen

Generell wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 - Richtlinien für die Ausführung geotechnischer Untersuchung für bautechnische Zwecke - und DIN 1054 - Zulässige Belastung des Baugrunds - zur Erkundung und Bewertung des Baugrunds empfohlen.

Denkmalschutz

Bei konkreten Maßnahmen mit Erdbewegungen im Plangebiet ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar einzubeziehen. Über deren Art und Umfang der Sicherung nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) ist dann ggf. vor Ort zu entscheiden. Erdeingriffe im Plangebiet sind der Behörde ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

Beachtung von Leitungen

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind bezüglich eventueller Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die DVGW-Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

Schutzabstände für Pflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Ausführung der Pflanzungen

Die Ausführung der Pflanzungen ist von größter Bedeutung für den Erfolg der Maßnahmen. Grundsätzlich sollte die Pflanzung spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Mit dem Abschluss der Bepflanzung darf jedoch die Maßnahme nicht als beendet betrachtet werden. Erst die nachträgliche Pflege sichert den gewünschten Aufwuchs dauerhaft. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916

"Pflanzen und Pflanzarbeiten" und DIN 18919 "Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie den rechtzeitigen Pflanz- und Erziehungsschnitt.

Empfehlung zur Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Durch deren geringen UV-Strahlungsanteil werden Insekten nur minimal angelockt. In Betracht kommt insbesondere geeignete LED-Technik sowie NA-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Katasterangelegenheiten und Bodenordnung

Laut wiederholten Aussagen des Katasterbereichs Saalfeld in anderen Planungsverfahren der Stadt Ilmenau wird seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.

Eine förmliche Bodenordnung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im April 2024

2215 04 Be VE/be, my