

STADT ILMENAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „EINKAUFSZENTRUM ALDI AM HÜTTENHOLZ - 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS.....	1
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	2
3	STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG	2
4	AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND ANDERER PLANUNGEN	4
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	5
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....	5
6.1	VORHABEN.....	5
6.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	6
6.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG	9
6.4	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	10
6.5	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	11
6.6	UMWELT UND NATUR.....	12
6.7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
7	UMWELTBERICHT	15
7.1	EINLEITUNG	15
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
7.3	WEITERE ANGABEN	27
8	VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....	28
9	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	28

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 16. Apr. 2014 die Einleitung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Firma Aldi beabsichtigt, ihren bestehenden Markt in Ilmenau zu erweitern, um am Standort die aktuellen Entwicklungsstandards für Lebensmittelmärkte berücksichtigen zu können. Künftig wird die Verkaufsfläche die Grenze der „Großflächigkeit“ von 800 m² überschreiten. Die Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept wurde geprüft.

Ein Gebäude- und Freiflächenkonzept wurde der Stadt zur näheren Abstimmung vorgelegt. Durch Zuerwerb soll das Betriebsgelände nach Süden und graduell auch nach Osten und Westen ausgedehnt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan aus den frühen 1990er Jahren zu ändern. Gleichzeitig soll dieser modernisiert und an heutige rechtliche Standards wie auch städtische Planungsprinzipien angepasst werden.

Verkehrliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist im Nordosten an die Johann-Friedrich-Böttger-Straße angeschlossen. Die Zufahrt wird gemeinsam mit dem östlich gelegenen Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt genutzt.

Auf städtischer Ebene ist das Plangebiet über die Johann-Friedrich-Böttger-Straße, die selbst eine herausgehobene Verkehrsbedeutung hat, direkt an das Ilmenauer Hauptstraßennetz angeschlossen. Entlang der Straßen bestehen Gehwege. Die Erreichbarkeit per Fahrrad aus dem umliegenden Wohngebiet ist gegeben.

Naturräumliche Wertigkeit

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende Nutzung überwiegend versiegelt. Anzusprechen sind das Gebäude, die Parkplätze sowie die Zufahrt der Anlieferung.

An der Johann-Friedrich-Böttger-Straße besteht ein schmaler Grünstreifen, in dem zwei Linden straßenbegleitend gepflanzt wurden. Zwei weitere Laubbäume finden sich auf der Parkplatzanlage. Die Rasenfläche südlich des Marktgebäudes zeigt einen einzelnen Laubbaum sowie Sträucher. An westlichen Gebietsrand besteht grundstücksübergreifend eine dichte und hochgewachsene Baumgruppe. Sie wirkt an dieser Stelle als Grünstäur.



Abbildung 2: Luftaufnahme 2018 mit Umgrenzung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesvermessungsamtes



Abbildung 3: Blick von der Zufahrt im Nordosten auf das Grundstück (eigene Aufnahme, Juli 2016)

Die Wertigkeit des Geltungsbereichs für den Naturhaushalt ist - abgesehen von der angesprochenen Baumgruppe - in seinem jetzigen Zustand summarisch als gering einzustufen. Die vorhandenen Einzelbäume haben eine gewisse stadtgestalterische Wirkung.

Technische Erschließung

Ver- und Entsorgungsmedien sind in der Umgebung vorhanden, insbesondere in der Johann-Friedrich-Böttger-Straße. Von einer hinreichenden Erschließungsleistung wird ausgegangen.

Hierauf soll die Änderung aufbauen. Wegen der geänderten Einordnung der ursprünglichen Planungsform im Baugesetzbuch wird nunmehr ein ‚Vorhabenbezogener Bebauungsplan‘ aufgestellt.

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Aldi am Hüttenholz – 1. Änderung“ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- Die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend und in Abstimmung mit anderen städtischen Entwicklungsabsichten regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im städtischen Gefüge sicherstellen,
- eine wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung sicherstellen,
- eine Störung des Stadt- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Stadtgestalt herbeiführen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 VORHABEN

Die Firma Aldi GmbH & Co Nohra beabsichtigt im Plangebiet den Abriss des vorhandenen Marktes und den Neubau in ähnlicher Form. Das neue Gebäude soll größer sein und insbesondere den fortentwickelten Vorstellungen zum Marktauftritt entsprechen.

Zur bauleitplanerischen Umsetzung des Projektes ist die Ausweisung eines Sondergebietes ‚Einzelhandel Nahversorgung‘ erforderlich. Der geplante Markt ist als ‚großflächig‘ im Sinne des Planungsrechtes einzuordnen.

Eine Architekturplanung liegt vor und wurde mit der Stadt Ilmenau abgestimmt. Die grundsätzliche Konzeption ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.990 m² und teilweiser Dachbegrünung. Die Kundenparkplätze sind dem Gebäude nördlich vorgelagert. Für die Parkplätze und für die Grünstreifen sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

In der eigens zum Projekt erstellten Verträglichkeitsuntersuchung⁵ zum beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt wurde die Kompatibilität zu dessen Zielsetzungen untersucht. Das Einzelhandelskonzept geht dabei von folgenden übergeordneten Zielsetzungen⁶ aus:

- Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen, hierarchisch und funktional gegliederten Versorgungsstruktur im Sinne einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Funktionsstandorte,
- Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte.

Im Ergebnis sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungslagen zu erwarten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau wurde inzwischen fortgeschrieben⁷ und am 25. Apr. 2019 per Stadtratsbeschluss bestätigt. Eine andere Bewertung des Vorhabens ist daraus nicht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan gibt eine aus der Untersuchung abgeleitete Sortimentsstruktur vor, wobei die zentrenrelevanten Randsortimente, auch unter Einbeziehung der gutachterlichen Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu Randsortimenten bzw. zum Umgang mit Aktionswaren auf den üblichen Wert von 10 % beschränkt werden.⁸ Damit sollen negative städtebauliche Folgewirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Form von Kaufkraftabschöpfung vermieden werden.

In der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung hatte die Industrie- und Handelskammer (IHK) dem Vorhaben der Erweiterung unter der Maßgabe der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zugestimmt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen hatte bestätigt, dass Ziele der Regional- und Landesplanung nicht entgegenstehen.

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.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) kann im Geltungsbereich wegen der typischerweise begrenzten Bebauung auf Grundstücken von Verbrauchermärkten mit 0,4 festgelegt werden. Die 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. Die Überschreitung der GRZ wird bis 0,85 zugelassen.

⁵ Junker und Kruse: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-discounters Aldi am Standort „Am Hüttenholz“ in Ilmenau - Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des im Jahr 2012 politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ilmenau, Dortmund, Dezember 2016.

⁶ Vgl.: Junker und Kruse: Gutachterliche Stellungnahme ... , S. 6.

⁷ Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau – Fortschreibung, Dortmund, April 2019.

⁸ Vgl. Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept 2019 ..., S. 109 f

...tgemäßen Angebotsniveau umzusetzen. Dabei ist zu würdigen, dass die künftig angebotene Anzahl der Stellplätze zulasten der Firma deutlich hinter der üblicherweise von ihr realisierten Anzahl zurückbleibt. Bei der Gebäudegröße ist nachvollziehbar, dass hier angesichts der inneren Abläufe und der angestrebten Verkaufsfläche nur geringe Spielräume bestehen. Auch wird nach Erfahrungswerten eingeschätzt, dass die hier gewünschte Verkaufsfläche am unteren Rand des heutigen üblichen Angebotspektrums liegt.

Mit Blick auf die betrieblichen Anforderungen wird die Längenbegrenzung der offenen Bauweise von 50 m auf 65 m angehoben. Damit kann ein Gesamtkomplex errichtet werden, der am vorliegenden innerstädtischen Standort einen den aktuellen Standards entsprechenden Lebensmittelmarkt gewährleistet.

Ausgehend von der dargelegten beengten Situation bei gleichzeitiger Mindestgröße der Bauaufgabe werden die Vorgaben zur Bauweise und zu Baulinien kombiniert mit Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, mit denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vorgegeben werden können. Das betrifft jeweils die Bereiche, in denen Baulinien festgesetzt sind, also abschnittsweise an der östlichen und der westlichen Grundstücksgrenze.

Dies erscheint erforderlich, da der Baukörper weder an anderer Stelle noch kleiner oder anders zugeschnitten errichtet werden kann. Die Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters am Standort liegt soweit im städtischen Interesse, dass geprüft wurde, ob eine Unterschreitung der Abstandsflächen in Betracht kommt, da die Realisierungsfähigkeit nicht von sonst nötigen nachbarlichen Zustimmungen abhängig gemacht werden soll.

Eine Minimierung der Abstandsflächen in der festgesetzten Art und dem Umfang erscheint auch deshalb vertretbar, da es sich bei dem hier zulässigen Vorhaben lediglich um ein eingeschossiges Gebäude handelt, welches entsprechend geringe Abstandsflächen erzeugt. Bei einer herkömmlichen Berechnung würde bei einer Abstandsfläche von 3 m das östlich gelegene Grundstück durch die Übertragung lediglich auf einer 1,6 m breiten Fläche belastet.

Die gewichtigen Gründe wurden voranstehend dargelegt. Negative Auswirkungen sind nicht zu befürchten. Dabei werden die bestehenden, im Umfeld des Vorhabens als verfestigt anzusehenden Strukturen zugrunde gelegt. Danach sind grundsätzlich keine beengten Verhältnisse gegeben oder wären in Zukunft zu erwarten. Die Abstandsflächen aller umliegenden Gebäude würden auch bei Vorgabe von Abständen nach offener Bauweise für das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. An den Markt angrenzende Nachbargrundstücke werden im Nahbereich nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt. Das gilt für das Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt im Osten für die dortigen Grünflächen und Zuwegungen sowie für das Gelände der Wohnungsbaugesellschaft Ilmenau im Westen für die dortigen Verkehrswege und Parkplätze. Aspekte der Belichtung werden wegen des Fehlens von Gebäuden in diesen Bereichen nicht berührt. Zur Sicherung des Brandschutzes wird vorsorglich vorgegeben, dass überall dort, wo durch Gebäudeteile die Abstandsflächen der offenen Bauweise unterschritten werden, die Außenwände wie eine Grenzbebauung auszuführen sind – also in entsprechend feuerbeständiger Form und ohne bzw. geeignet ausgeführte Öffnungen.

6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Dachform und –neigung sowie Werbeanlagen beschränkt.

Unter Berücksichtigung einer für den geplanten Lebensmittelmarkt funktionierenden Gestaltung werden im Plangebiet Flachdächer sowie Satteldächer mit geringen Neigungen zugelassen. Damit wird nicht nur den Belangen des Marktbetreibers Rechnung getragen, sondern auch eine vertretbare Einfügung in das städtebauliche Umfeld erreicht.

Eine weitere Chance der gestalterischen und grünordnerischen Aufwertung besteht in der Begrünung der nicht transparenten Dachflächen. Dies wird hier angesichts der begrenzten sonstigen Möglichkeiten auf 2/3 der Dachflächen vorgesehen (ausgenommen sind Vordächer und sonstige untergeordnete Überdachungen). Neben ökologischen Aspekten wird damit gewürdigt, dass zahlreiche Bewohner im Nahumfeld unmittelbar auf die Dachflächen blicken. Mit der festgesetzten Obergrenze der Dachneigung von 10 Grad ist die Umsetzbarkeit der Dachbegrünung gegeben.

Darüber hinaus wird vornehmlich aus gestalterischen Gründen die Anlage der unversiegelbaren Flächen mit Bodendeckern und einer lockeren Überstellung mit Sträuchern vorgegeben. An der Ostgrenze im Bereich der Anlieferungsrampe wird mit einer dichteren Anordnung der Sträucher ein Sichtschutz erreicht.

Auf die Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge mit großen Fugenabständen für die Parkplatzflächen, wie im Grünordnungsplan vorgeschlagen, wird verzichtet, da die Benutzbarkeit bei der Befahrung mit Einkaufswagen erschwert ist und insbesondere, weil eine erhöhte Lärmerzeugung zu erwarten ist. Die Verwendung von herkömmlichem Pflaster für die Stellplatzflächen – ohne die Fahrgassen und Wege – wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Damit wird der problemlosen Befahrbarkeit Rechnung getragen. Gleichzeitig wird mit dem Einsatz von Pflaster ein begrenzter Versickerungseffekt erreicht und eine gestalterische Gliederung des Parkplatzbereichs gewährleistet.

6.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Für den Individualverkehr ist der Einzelhandelsbetrieb auch künftig, wie bisher, über die Johann-Friedrich-Böttger-Straße angeschlossen und damit günstig anfahrbar.

Ebenso bleibt der Standort fußläufig oder per Rad aufgrund der Lage in bzw. nahe zu großen Wohngebieten gut erreichbar.

Ergänzend soll nach Westen hin die Verbindung zum dortigen Wohngebiet mit einer barrierefrei ausgestalteten Rampe anstelle der heutigen Treppe aufgewertet werden. Dies erscheint hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion des Marktes sowie zur Sicherung der komfortablen Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad, auch angesichts der begrenzten Stellplatzanzahl von besonderer Bedeutung. Eine entsprechende verpflichtende Vorgabe wird formuliert.

Technische Erschließung

Durch den Neubau des Aldi-Marktes werden keine wesentlich anderen Anforderungen an die technische Erschließung erwartet als bisher. Näheres wird auf der Objektplanungsebene zu klären sein.

Im östlichen Teil des Plangebietes verlaufen zurzeit verschiedene Leitungen, insbesondere für Schmutz- und Regenwasser sowie Trinkwasser. Da hier eine Überbauung vorgesehen ist, sollen die Leitungen verlegt werden. Der Vorhabenträger ist mit den Leitungsträgern und dem Eigentümer des Zielgrundstücks in Kontakt. Eine Lösung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren gefunden. Ein das Plangebiet im Bereich der Parkplätze von Ost nach Nordwest querender Schacht wird nicht mehr benötigt und stellt somit kein Planungshindernis dar. Die Umverlegungen werden im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Nach Auskunft des örtlichen Trägers der Trinkwasserversorgung, des Zweckverbandes Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI) besteht westlich des Plangebietes in weniger als 100 m Entfernung ein Hydrant. Vorbehaltlich von bestimmten Einschränkungen wie z.B. höherer Gewalt oder Betriebsstörungen beträgt die genehmigte Entnahmemenge im Brandfall maximal 48 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Summe:			5.004			48.620
Überhang:						5.120 (ca. 12%)

Die Flächenbilanz geht vom maximalen Flächenbedarf der Bebauung aus. Im Ergebnis ist ein Überhang zwischen dem Planzustand und dem Bestand im Gebiet von 5.120 Wertpunkten bzw. ca. 12 % festzustellen. Bei Einhaltung der geforderten Kompensationsmaßnahmen wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Ausgleich des Eingriffs erreicht. Der bestehende Überhang kann bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs zur Fällung der Gehölze zur Umsetzung der Baumaßnahme entsprechend der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau mit angerechnet werden. Er entspricht in etwa der Neupflanzung von 22 Laubbäumen (angenommene Trauffläche 10 m², Wertfaktor 25).

Artenschutz

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Beseitigung kleinerer Gehölze und einzelner mittelgroßer Bäume im Süden des Plangebietes. Bei der Fällung innerhalb der gemäß § 39 BNatSchG vorgegebenen Zeiten werden keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erwartet.

Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ durchgeführt, um die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und eventuell erforderliche Maßnahmen zu ermitteln. Im Zuge der voranschreitenden Objektplanung mit verändertem Baukörper und gebäude- bzw. betriebstechnischen Anlagen wurde eine Überprüfung und Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung vorgenommen¹⁰. Die zugrunde liegenden schalltechnischen Berechnungen gehen von einer veränderten Art und Lage der luft- und klimatechnischen Anlagen aus. Im Übrigen erfolgen keine Änderungen der Emissionen, wodurch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von März 2017 weiterhin gültig sind.

Die Immissionsprognose untersucht den geplanten Neubau und geht dabei von einer Betriebszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und einer Ladenöffnungszeit von 07:00 bis 21:00 Uhr aus.

Anhand der Objektplanung wurden die im Plangebiet relevanten Emissionen beurteilt. Im Einzelnen sind dies die Warenanlieferung (Lkw, Handhubwaren), die Kundenstellplätze, die Einkaufswagen-Sammelbox sowie die Kühl- und Lufttechnik. Die maßgeblichen Immissionsorte (IO) im Umfeld – im Wesentlichen die Fassaden der nächstgelegenen Wohnhäuser – werden abgeleitet aus der Flächennutzungsplanung mit einer Schutzwürdigkeit als WA – allgemeines Wohngebiet eingeordnet – vgl. hierzu die nachstehende Abbildung.

⁹ goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik: Schalltechnische Untersuchung Bericht 4426/17, Schallimmissionsprognose, Aldi-Markt, Johann-Friedrich-Böttger-Straße in 98693 Ilmenau, Leipzig, März 2017

¹⁰ goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik: Schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme Gewerbelärm, Projekt-Nr. 5250, Leipzig, Februar 2019.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Erstellung des Umweltberichts ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Einkaufszentrum Aldi am Hüttenholz – 1. Änderung“ durch die Stadt Ilmenau.

Die Planung macht sich erforderlich, da das ansässige Unternehmen die bauliche und strukturelle Umgestaltung seines Standorts beabsichtigt. Sie dient der Gewährleistung der städtebaulichen Anpassung und Ordnung des Gesamtbereichs. Seit Anfang der 90er Jahre wird der damals errichtete Markt der Firma Aldi, der einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung des vorhandenen Gebiets „Am Stollen“ leistete und leistet, unverändert betrieben. Nun beabsichtigt die Firma Aldi eine Erweiterung ihres Standorts, um die aktuellen Entwicklungsstandards für Lebensmittelmärkte berücksichtigen zu können. Grundlage der Planung ist der seit 1991 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan. Das Einkaufszentrum nimmt eine zentrale Lage im Wohngebiet „Am Stollen“ ein. Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen und der Auswirkungen auf die Verkehrssituation wird eine städtebaulich ansprechende und planungsrechtlich zulässige Gesamtlösung für den Planbereich angestrebt. So wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine schalltechnische Untersuchung (IB goritzka akustik, März 2017, Fortschreibung Februar 2019) durchgeführt, um die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und eventuell erforderliche Maßnahmen zu ermitteln.

Gemäß gültigem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums und eines regional bedeutsamen Fremdenverkehrsorts ein. Raumstrukturell bildet Ilmenau einen Stadt-Umland-Raum im ländlichen Raum.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Einkaufszentrum Aldi am Hüttenholz – 1. Änderung“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, das Plangebiet ist als Sonderbaufläche – Handel dargestellt. Das geplante Bebauungsgebiet widerspricht somit nicht den geplanten Zielstellungen oder der Art der Flächennutzung des FNP. Es gliedert sich in die bereits bestehenden Strukturen ein.

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist nach § 2a BauGB eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Zeitgleich wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem nach der Analyse des Bestands detaillierte Maßnahmen zum Ausgleich entwickelt werden.

Ziele des Umweltschutzes

Die geplante Bodennutzung im Rahmen der Bauleitplanung hat Auswirkungen auf Gesichtspunkte der natürlichen Umwelt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für das geplante Vorhaben eine Umweltprüfung erforderlich. Damit werden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In der Begründung des Bebauungsplans ist somit nach § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht enthalten, in dem auch Maßnahmen der Kompensation dargestellt werden.

Das Gesetz verfolgt den Zweck sicherzustellen, dass bei bestimmten Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt nach einheitlichen Grundsätzen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

(ausschließlich) und im Osten durch ein Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt (ausschließlich) begrenzt. Der Untersuchungsraum hat als Wohngebiet eine sehr hohe Bedeutung für den Menschen und seine Erholung und ist gegenüber Eingriffen am empfindlichsten.

Es besteht bereits eine Vorbelastung durch Geschäfts- und Verkehrslärmimmissionen für das Plangebiet, verursacht durch die bestehenden Verkaufseinrichtungen und den damit verbundenen Verkehrsflüssen (Parkplätze, Zufahrten, Belieferungen etc.). Die bestehenden Gehölze (östlich – 6 mehrstämmige Bäume – Weiden/ Ahorn sowie 4 Bäume südlich), die das Plangebiet tangieren, schirmen z.T. Lärmimmissionen Richtung Wohnbebauung ab.

Von einer zusätzlichen temporär erhöhten Lärmentwicklung ist in der Bauphase auszugehen.

Der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion wird mit der neuen Planung nicht berührt. Neue Festsetzungen wie Baumpflanzungen, eine Dachbegrünung sowie Strauchpflanzungen erfüllen die Funktion des rechnerischen Ausgleichs des Eingriffs und erfüllen vornehmlich eine gestalterische Funktion für das nahe gelegene Wohnumfeld.

Für das Schutzgut Mensch und Landschaft bleibt die Bebauung somit ohne nennenswerte neue Auswirkungen.

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch wird mit gering prognostiziert, da sich die Gesamtsituation im Gebiet gegenüber dem anzunehmenden Ausgangszustand nicht verschlechtert. Es werden zahlreiche Maßnahmen festgeschrieben, die eine verträgliche Einbettung des Vorhabens in das Wohngebiet gewähren.

Flora, Fauna, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet selbst ist von keiner naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisung (FFH-Gebiet, NSG, GLB) betroffen, es kommen keine besonders geschützten Biotope nach § 15 ThürNatG und § 30 BNatSchG vor. Faunistische Erhebungen liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorzufinden. Im engeren Umfeld des geplanten Bebauungsgebiets ist die Potentielle Natürliche Vegetation (PNV) nicht mehr ausgeprägt, da die Flächen überwiegend bebaut sind oder als Parkflächen sowie Grünflächen (Rasen, Bäume, Sträucher, Straßenbegleitgrün entlang der Johann-Friedrich-Böttger-Straße) genutzt werden und die Biotopfunktion somit bereits herabgesetzt ist.

Zur Bewertung der Biotope wurde die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) angewandt. Die Bewertung erfolgt über eine fünfstufige Skala:

Bedeutung	Erläuterung
sehr gering	stark anthropogen beeinträchtigte Flächen; sehr geringe Strukturvielfalt und Lebensraumqualität; Lebensraum nur weniger ubiquitärer Arten
gering	Biotopflächen unterdurchschnittlicher Strukturvielfalt und Lebensraumqualität; Ubiquisten überwiegen; menschliche Einflüsse prägen den Charakter; Biotope hoher Ersetzbarkeit und Regenerationsfähigkeit
mittel	Biotopflächen durchschnittlicher Strukturvielfalt, Naturnähe, Vollkommenheit und Lebensraumbedeutung; hohes Entwicklungspotential;
hoch	Biotopflächen von überdurchschnittlicher Strukturvielfalt, Natürlichkeit und Vollkommenheit; neben verbreiteten Arten finden auch Spezialisten Rückzugs- und Lebensraum; geringe Ersetzbarkeit;

Siedlung/Gewerbe

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist Gewerbebestandort. Dieser ist gekennzeichnet durch einen Lebensmittelmarkt sowie dazugehörigen Stellplatzanlagen.

Ein Eingriff erfolgt auf den Grün- und Freiflächen im Gebiet. Dafür werden Gehölze, Bäume und Sträucher teilweise entfernt und Grünflächen gehen verloren. Diese werden jedoch im räumlichen und funktionalen Zusammenhang innerhalb des Geltungsbereichs neu angelegt und damit ausgeglichen. Seltene und/oder gefährdete Biotope hoher Natürlichkeit und Vollkommenheit, vielfältig strukturiert und nicht oder nur schwer ersetzbar mit Lebensraumfunktion v.a. für Spezialisten, sind im Untersuchungsraum nicht gegeben. Ein direkter Eingriff in wertvolle, geschützte Biotope findet nicht statt.

Eine ausdrückliche Forderung der Bauleitplanung ist, ökologisch hochwertige Bereiche zu erhalten und zu schützen. Im Hinblick auf geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Erheblichkeit des Vorhabens auf die Biotope mit mittel einzuschätzen.

Geologie, Boden

Das Gebiet ist im naturräumlichen Sinne der Nordabdachung des "Mittleren Thüringer Waldes", innerhalb des "Thüringisch - fränkischen Mittelgebirges" zuzuordnen.

Geologisch gesehen sind im Plangebiet vulkanische Gesteine des Rotliegenden unter einer Decke weichselzeitlicher Ablagerungen vorzufinden. Die oberste natürliche Bodenschicht besteht aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm, unter dieser Schicht folgen Lockergesteine (Sand, Schluff, Ton). Aufgrund anthropogener Eingriffe sind im Plangebiet Auffüllungen unterschiedlichster Entstehung anzutreffen.

Der Planbereich liegt auf einer Höhe von ca. 487 m ü.NHN im Norden bis ca. 489 m ü.NHN im Süden. Das Gelände fällt wenig ab von Süden nach Norden.

Bodendenkmale archäologischer Prägung und Baudenkmale sind nicht bekannt. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und teilweise Oberboden zwischengelagert. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte nicht bebaute Fläche des Grundstücks vorübergehend während der Bauphase als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Durch die Versiegelung sind für das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Landschaft

Die Landschaft ist in Mitteleuropa nicht als natürlich, d.h. unbeeinflusst vom Menschen anzusehen, sondern ein Ergebnis der menschlichen Tätigkeit. Im Hinblick auf die Erholungssuche des Menschen hat das Landschaftsbild eine herausragende Bedeutung. Somit werden an dieser Stelle die Bedürfnisse des Menschen unmittelbar berücksichtigt. Der Wert des Landschaftsbilds ergibt sich aus der Eigenart, Vielfalt und Schönheit. Die Eigenart einer Landschaft wird bestimmt durch landschaftsprägende Faktoren wie Relief, Geologie, Boden, Wasser sowie kulturhistorische Faktoren wie Siedlung, Wegstrukturen und Vegetation.

Prägende Strukturen sind die Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen entlang der „Johann-Friedrich-Böttger-Straße“ mit entsprechenden Grünstrukturen/ gewachsenen Biotopstrukturen.

neu angelegt. Es kommt zu einer Zusatzbelastung durch Gewerbelärm, dem durch eine Geräuschkontingentierung entgegengewirkt wird. Durch die Versiegelung des Bodens bestehen Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die Eingriffe weitestgehend.

Als Vorbelastung des Untersuchungsraums sind vorrangig die bestehende Gewerbenutzung mit der damit verbundenen Versiegelung und Störung des Landschaftsbilds sowie die Beeinflussung durch Lärm und Emissionen zu sehen und in die Beurteilung mit einzubeziehen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umweltauswirkungen im Gebiet durch die Realisierung des Vorhabens mit gering - mittel bewertet werden können.

Prognose bei Nichtdurchführung des Plans

Der derzeitige Zustand im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch den Gewerbestandort, Verkehrsflächen und Grünflächen geprägt. Es handelt sich um einen stark anthropogen geprägten Standort, mit geringer Strukturvielfalt und Lebensraumqualität. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des derzeitigen Zustands zu erwarten. Folglich ist keine Veränderung der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Plans

Die geplante Bebauung lässt sich nicht konfliktfrei in Bezug auf Landespflege, Natur-, Boden- und Wasserschutz realisieren. Nachfolgend werden die zu erwartenden Konflikte aufgezeigt.

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen und damit des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungsfaktoren können vorliegen:

- **Baubedingte Anlagen** wie Baustelleneinrichtung sowie zum vorübergehenden Aufenthalt dienende Tagesunterkünfte stellen in der Regel keine Eingriffe in die Natur und Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden.
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt werden durch Flächenbeanspruchung und durch Flächenversiegelung (Straßen, Gebäude) hervorgerufen. Teile der Bodenfunktionen gehen verloren. Im Plangebiet sind dies vornehmlich die Bodenteilfunktionen „Standort für Kulturpflanzen“, „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Die Bodenteilfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ ist nicht erheblich betroffen. Die Bodenteilfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist laut Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bei den bisherigen Baumaßnahmen auf dem Gelände nicht zu erwarten.
 Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds liegt nicht vor, da sich der grundsätzliche Charakter nicht verändert (keine Veränderung des Landschaftsbilds, keine Störung von Sichtbeziehungen).
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit können ggf. entstehen. Aufgrund der nahe liegenden „Johann-Friedrich-Böttger-Straße“, des Durchgangsverkehrs und der bestehenden Gewerbenutzung liegt jedoch eine hohe Vorbelastung vor.

Mensch

Die geplante Bebauung stellt für den Menschen sowie für seine Erholung keine erheblichen Beeinträchtigungen dar, da sich die Situation im Gebiet gegenüber dem Ausgangszustand nicht

Landschaft

Bau- sowie betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, sind nicht zu erwarten. Eventuell auftretende Lärm- und Staubemissionen bleiben temporär eng begrenzt.

Anlagebedingt wirken die neuen Gebäude in der Landschaft. Zu berücksichtigen ist, dass der Bereich ähnlich städtebaulich geprägt sein wird wie bisher. Durch die geplante Bebauung ist somit mit keiner ausgeprägten zusätzlichen Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild zu rechnen. Das Plangebiet wird weiterhin durch umgebende Grünflächen eingebunden sein.

Klima/Luft

Im Planungsgebiet besteht bereits durch einen erheblichen Versiegelungsgrad und einer damit verbundenen erhöhten Wärmespeicherung ein Siedlungsklima. Durch das vorhandene Verkehrsaufkommen durch die angrenzenden Verkehrsflächen gibt es ebenfalls eine Vorbelastung.

Es ist insgesamt mit keinen erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen, da die geplante Bebauung direkt an die ähnlich geprägte bestehende Bebauung anschließt.

Wasser

Es ist mit keinen erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen erfolgen durch die Bebauung und Versiegelung des Bodens. Damit stehen diese Flächen der Versickerung und somit auch der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Durch die Überbauung und Befestigung ergibt sich ein stärkerer oberirdischer Abfluss.

Der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Wasser ist mit mittel zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter

Laut Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie werden keine Kultur- und Sachgüter berührt.

Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung

Durch die Bebauung im Plangebiet erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, vorrangig durch die geplante Bebauung und Versiegelung von Flächen. Damit verbunden ist der Verlust von Biotopflächen mit einer insgesamt mittleren Bedeutung einzustufen. Der Verlust von Boden als Schutzgut und damit auch von Flächen, die nicht mehr zur Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, ist ebenfalls mit einer mittleren Bedeutung zu bewerten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Da es sich bei der Planung um die Anpassung und Ordnung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die bestehenden und gewachsenen Strukturen im Gebiet handelt, erübrigt sich in diesem Fall die Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Demnach stellt sich die Frage einer alternativen Standortwahl nicht.

Die geplante Bebauung stellt für den Menschen sowie für seine Erholung keine erheblichen Beeinträchtigungen dar. Störwirkungen und Beeinträchtigungen des Wohnumfelds durch den Straßenverkehrslärm bzw. die allgemein bestehende Geräuschkulisse durch Betrieb der Gewerbebetriebe vor Ort bestehen bereits vor der geplanten Bebauung und werden bzw. können durch passive Lärmschutzmaßnahmen minimiert werden. Zur Erhaltung der Wohnqualität der Bewohner der angrenzenden Wohngebäude werden Geräuschkontingente festgesetzt.

Grünordnerisches Konzept

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Geeignete Straßenbeleuchtungssysteme:

Für die Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Bodenschutz:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischen zu lagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Der Austausch von Bodenmaterial soll auf die Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen.

Baumumfeldgestaltung:

Bei Neupflanzungen, insbesondere bei Bäumen, ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Baumpflanzgruben für die Bäume auf der Stellplatzanlage sind mit einem Volumen von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Bereich einzuplanen, um deren Überleben bzw. eine gute Entwicklung abzusichern.

Anforderungen aus dem Bundesnaturschutzgesetz:

Entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen oder stärkere Rückschnitte von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erlaubt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

- wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihrer Entwicklungsformen (z.B. Eier, Nestlinge, Larven, Puppen) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzung- und Ruhestätten (z.B. besetzte oder mehrjährig nutzbare – auch wenn sie nicht besetzt sind – Vogelnester/Greifvogelhorste, Baumhöhlen/-spalten oder traditionelle, regelmäßig besuchte Schlafbäume) der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu den besonders geschützten Tierarten gehören z.B. alle heimisch vorkommenden wildlebenden Vogel-, Fledermaus-, Reptilien- und Amphibienarten sowie zahlreiche Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Laub- und holzbewohnenden Käfer, Großschmetterlinge, Wespen, Hornissen und Krebse (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Alle streng geschützten Tierarten sind auch besonders geschützt.

Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

7.3 WEITERE ANGABEN

Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraums entsprechend des Leitfadens UVP und Eingriffsregelung in Thüringen schutzgutbezogen erfasst und in ihrer Bedeutung unterschieden. Zur Bewertung der Biotope wurde die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) angewandt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird weiterhin ein separater Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Der Bestand bzw. die vorkommenden Biotoptypen sind in diesem dargestellt. Auf eine detaillierte Bilanzierung im Umweltbericht wurde verzichtet, da eine ausführliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Bestandteil des GOP ist und dort entnommen werden kann.

Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring):

Überwachungsmaßnahmen	Zeitpunkt
Kontrolle der Umsetzung geplanter Kompensationsmaßnahmen sowie der Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	Der Beginn der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen (sukzessiv mit dem Baufortschritt) ist der UNB Ilm-Kreis anzuzeigen.
Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ des Zielbiotops (Effizienzkontrolle)	nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, weitere Kontrollen in Abhängigkeit der Biotopart

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraums für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild umfassend dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt und beschrieben. Diese Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu minimieren. Im Rahmen des Umweltberichts werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die in einem Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets befindet sich in der Stadt Ilmenau im Wohngebiet „Am Stollen“. Geplant ist eine umfassende und kundenfreundlichere Umgestaltung der Verkaufsflächen durch das ansässige Unternehmen. Voraussetzung ist, dass eine städtebaulich ansprechende und planungsrechtlich zulässige Gesamtlösung gewährleistet wird.

Durch die geplante bauliche Umgestaltung des Einkaufsstandorts werden vorhandene Biotope überbaut, Boden wird versiegelt. Betroffen davon sind bisher als Grünflächen genutzte Flächen.

Der Ausgleich des Eingriffs ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aus naturschutzfachlichen Gründen am sinnvollsten und durch den nötigen Umfang an Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs realisierbar.

Im Norden des Plangebiets, im Bereich der straßenparallelen Stellplatzreihe und am westlichen Gebietsrand, verlaufen Schmutz- und Regenwasserleitungen des Zweckverbandes Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI). Nach dessen Aussagen sind die Leitungen mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Die Leitungen sind geeignet zu beachten.

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind zu Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.¹⁴

Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungssysteme

Insbesondere seitens des Trägers der Wasserver- und der Abwasserentsorgung (WAVI) bestehen verschiedene Anforderungen, Auflagen und Genehmigungsvorbehalte. Diese sind von den Grundstückseigentümern bzw. den Bauherren zu klären und zu beachten.

Schutzabstände für Pflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen 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. Die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' ist zu beachten. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Nutzung regenerativer und umweltfreundlicher Energien

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau vom 25. Okt. 2013 (1. Änderung vom 29. Mai 2015 und 2. Änderung vom 24. Nov. 2017). Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind vor allem die hier gefassten Vorschriften zum Anschluss- und Benutzungszwang von Bedeutung, wonach bei Neubauvorhaben eine grundsätzliche Pflicht zum Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz besteht. Der gesamte Wärmebedarf ist hierbei ausschließlich über das Fernwärmeversorgungsnetz zu decken. Befreiungen vom Anschluss- und Benutzungszwangs können laut Satzung ggf. bei Nutzung anderweitiger emissionsfreier Anlagen zur Wärmeerzeugung erfolgen.

Katasterangelegenheiten und Bodenordnung

Laut genereller Aussage des Katasterbereichs Saalfeld bieten die Darstellungen in der amtlichen Liegenschaftskarte keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen

¹⁴ In Betracht kommen insbesondere folgende Leitungsträger:
 Stadtwerke Ilmenau GmbH (Stromkabel, Niederdruckgasleitungen), Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH (IWW) (Fernwärmetrassen und -verteilungen), Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI) (Trink-, Regen- und Schmutzwassertrassen), Deutsche Telekom AG (Telekommunikationslinien), Thüringer Netkom GmbH (Steuerkabel).

Zu eventuellen Gasleitungen der E.ON Thüringer Energie ist das Kundenzentrum Hildburghausen zu hören. Bauarbeiten sind dort mindestens zwei Wochen vorlaufend anzuzeigen.

Die Aufzählung bietet keine Gewähr für Richtigkeit oder Vollständigkeit.