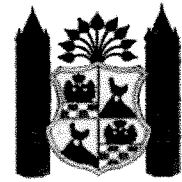


Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 31a „Am Friedhof Ost“

Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans



FASSUNG ZUR GENEHMIGUNG

Begründung

Stand: Mai 2017

1 Plananlass und Erforderlichkeit

Mit Rechtskraft der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ im Jahr 2013 begann zeitnah die Erschließung des Wohngebietes „Am Friedhof Ost“ sowie nachfolgend die Bereitstellung der Wohnbaugrundstücke. Der anhaltend hohe Bedarf an Bauland ist daran erkennbar, dass mit Stand April 2017 bereits 100 Baugrundstücke verkauft und 19 Baugrundstücke reserviert sind. Lediglich 1 Baugrundstück ist noch verfügbar.

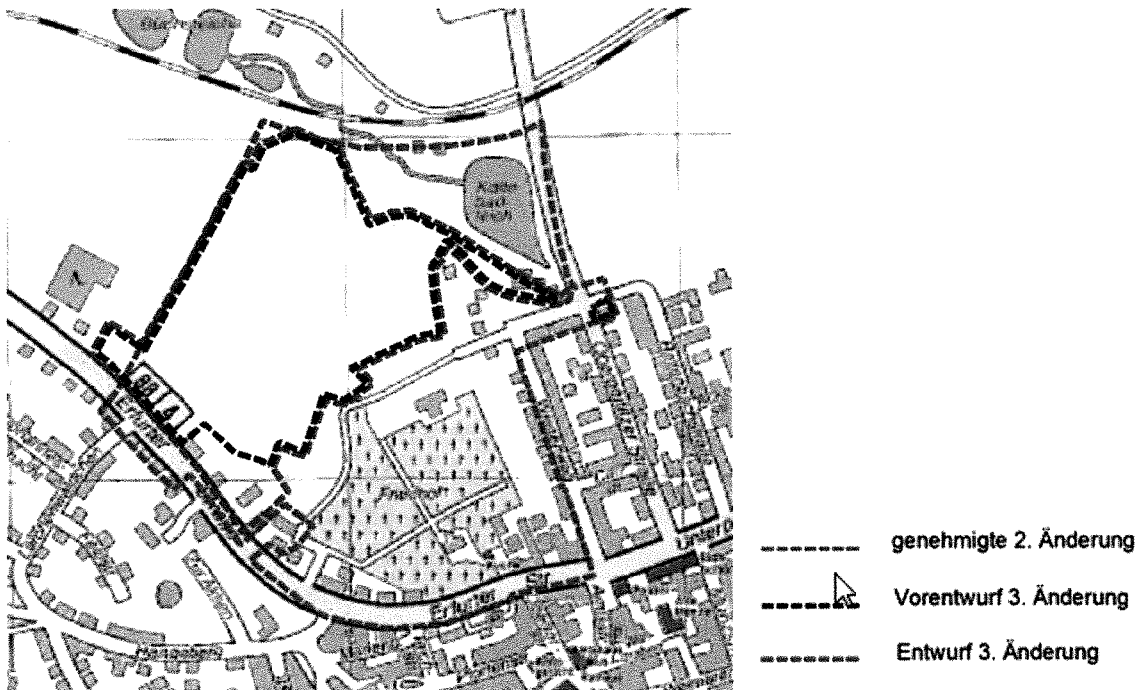
Im Zuge dieses 3. Änderungsverfahrens sollen aktuelle Erfordernisse berücksichtigt werden. In der gegenwärtig rechtskräftigen Satzung ist die zulässige Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet auf max. 400 m² beschränkt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgte 2013 aufgrund der städtischen Einschätzung, dass im Stadtgebiet eine ausreichende Versorgung mit Lebensmittelmärkten vorhanden ist. Im Zeitraum der Erarbeitung der rechtskräftigen 2. Änderung befand sich in unmittelbarer Nähe in der Erfurter Straße ein Discounter auf ca. 535 m² Verkaufsfläche. Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche sollte einem Verdrängungswettbewerb an diesem Standort und im gesamten Stadtgebiet vorgebeugt werden.

Durch den Wegfall des solitären Nahversorgers Erfurter Straße entfällt für das nordwestliche Siedlungsgebiet der Stadt Ilmenau ein fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandort. Eine Verkaufsflächenerweiterung am Standort Erfurter Straße konnte aufgrund der Lage im Bestandsgebäude Erfurter Straße 38 nicht erfolgen, zudem gab ein weiterer Discounter im fußläufigen Einzugsbereich seinen Standort auf. Somit ist eine örtliche Unterversorgung dieses Stadtgebietes festzustellen. Um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in diesem Standgebiet zu ermöglichen und wirtschaftlich interessant gestalten zu können, ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² unbedingt erforderlich. Dies stellt die maximal zulässige Größe für diesen Betrieb in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar, eine Überschreitung der 800 m² Verkaufsfläche würde bereits zu einem großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO führen.

Im Rahmen der 3. Planänderung soll daher das Plangebiet um ca. 2.400 m² Baufläche erweitert und mit dem Baugebiet MI 5 die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² geschaffen werden. Eine weitere Ausweisung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten wird entsprechend beschränkt.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfungen eingereichter Bauvorlagen für dieses Gebiet wurde ersichtlich, dass einige Festsetzungen den städtischen Planungswillen nicht klar unterstützen. Diese beziehen sich insbesondere auf die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Anlagen. Um zukünftig eine rechtssichere planungsrechtliche Prüfung und Bestätigung von Bauvorlagen gewährleisten zu können, besteht der Bedarf einer Präzisierung bzw. Klarstellung dieser Festsetzungen. Da sich die notwendigen Änderungen der Festsetzungen ausschließlich auf die bebaubaren Wohn- und Mischbauflächen beziehen, wurde das Plangebiet der 3. Änderung in seiner Größe auf die neu erschlossenen Bauflächen reduziert und um einen Teilbereich des Mischgebietes MI 5 ergänzt.

Der Geltungsbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung so begrenzt, dass neben den neu geschaffenen Wohnbauflächen ausschließlich die noch unbebauten Mischgebietsflächen integriert wurden. Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zeigten, dass zum Beispiel planungsrechtliche Regelungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels auch für angrenzende Mischgebiete, für die die rechtskräftigen Festsetzungen der 2. Änderung gelten, übernommen werden müssen. Daher wurde mit der Entwurfsfassung der Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ um das Baugebiet MI 3 erweitert.



Geltungsbereiche der unterschiedlichen Planfassungen zum Bebauungsplan „Am Friedhof Ost“

3 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. förmlichen Änderung eines Teilbereichs und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31a der Stadt Ilmenau „Am Friedhof Ost“ gefasst. Die beabsichtigten, städtischen Planziele sollen in einem förmlichen Änderungsverfahren Rechtskraft erlangen.

Der Vorentwurf mit den geplanten Änderungen bzw. Planzielen lag zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.06. – 20.06.2016 öffentlich aus, der Termin wurde im Amtsblatt vom 27.05.2016 bekannt gegeben. Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1. BauGB wurde der Vorentwurf mit Schreiben vom 18. Mai 2016 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) übergeben. Diese wurden aufgefordert, eine Aussage zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu treffen (Scoping). Die Erarbeitung der Entwurfsfassung sowie die Aktualisierung des Grünordnungsplans und Umweltberichts erfolgten nach Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen. Dabei wurde der Geltungsbereich zur 3. Änderungsplanung ab der Entwurfsfassung durch Einbeziehung des Nutzungsbereiches MI 3 der rechtskräftigen Satzung erweitert und so dem Regelungsbedarf angepasst.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 den Entwurf zur 3. Änderungsplanung beschlossen und gemäß § 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt. Im Amtsblatt der Stadt Ilmenau wurde am 09.12.2016 bekannt gegeben, dass die Planentwürfe einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 öffentlich ausliegen. Mit Schreiben vom 09.12.2016 wurden die TÖB zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In Auswertung der Hinweise zum Entwurf wird der Titel zur vorliegenden Änderungsplanung ab der Fassung zur Satzung präzisiert. Er lautet nun „Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost““.



Ausschnitt 3. Entwurf zum FNP / Stand: Januar 2017

6 Beschreibung des Plangebiets zur 3. Änderung

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des westlichen Ortseingangs von Ilmenau. Es wird südlich von der Erfurter Straße (L 3004) und nördlich durch die Bahnlinie in Richtung Erfurt begrenzt. Aufgrund der Rechtskraft der Satzung seit 2013 ist die verkehrstechnische Erschließung des Gebiets bereits abgeschlossen und eine überwiegende Zahl der neu geschaffenen Baugrundstücke bebaut. Die Lagegunst zeichnet sich insbesondere durch die günstige verkehrliche Erreichbarkeit von der Autobahnabfahrt Ilmenau-West, die fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum sowie die landschaftlich reizvolle und freie Tallage aus.

Gegenwärtig wird das Plangebiet westlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Mit Beschluss des Stadtrats vom 20. März 2014 wurde für diesen Bereich die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 56 „Am Friedhof West“ beschlossen, der sich derzeit in der Planungsphase der Entwurfsbearbeitung befindet. Basierend auf dem anhaltend hohen Bedarf an Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt Ilmenau mit dieser Planung die Fortführung einer aufgelockerten Baustruktur am nordwestlichen Ortsrand.

Östlich des 3. Änderungsplangebiets grenzen der Friedhof sowie die Friedhofserweiterungsfläche an, die mit der rechtskräftigen Satzung zur 2. Änderung planungsrechtlich gesichert wurde.

➤ Naturräumliche Gegebenheiten

Mit der in der rechtskräftigen Satzung festgesetzten Baustruktur einer lockeren Einfamilienhausbebauung ohne Riegelwirkung wurde den Gegebenheiten des Luftaustauschs entsprochen und eine Bebauung gewährleistet, die ein Fließen von Luftströmen nicht behindert. Aussagen zur Bodenbeschaffenheit sowie zum Grundwasserstand im Bereich um den Kalte Badsteich wurden ebenfalls bereits in den Festsetzungen zur rechtskräftigen Satzung berücksichtigt.

Gemäß den Aussagen des Umweltberichts zur rechtskräftigen 2. Änderung werden durch zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturraum kompensiert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung von Schutzgütern wird als mittel bis gering eingeschätzt.

An diesen Maßnahmen wird aufgrund der marginalen Änderungen von Festsetzungen im ursprünglichen Plangebiet festgehalten. Die Maßnahmen zu den Ausgleichsflächen A 6 und A 7 im Bereich des Nutzungsbereiches MI 5 werden textlich definiert und aufgenommen.

Änderungen zur derzeit bestätigten Flächennutzung werden nur im Baugebiet MI 5 vorgenommen. Der Nachweis zur Kompensation der aktuellen Änderungen bzw. des Eingriffs auf der Erweiterungsfläche erfolgt daher mit der aktuellen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des erarbeiteten Grünordnungsplans nur für das Mischgebiet MI 5.

➤ Immissionsschutz

Die in der rechtskräftigen Satzung getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Prognose 1041.01 vom 30.09.1999, die zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 31 in Auftrag gegeben wurde. Deren bebauungsplanrelevante Empfehlungen zu Grundrissorientierungen wurden bereits in die Planfassungen zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen, da die jeweilig festgesetzten städtebaulichen Lösungen keine geänderten Abstände zu den Immissionsquellen Bahntrasse und ehemals Bundesstraße aufweisen.

Die Grundaussagen zum Schallschutz in den vorliegenden Planunterlagen zur 3. Änderung basieren zunächst auf den rechtskräftigen Festsetzungen und Hinweisen zur Planverwirklichung in der Satzung zur 2. Änderung.

Allerdings wurden in den vorliegenden textlichen Festsetzungen die Aussagen der rechtskräftigen Satzung auf die prognostizierten Schalleistungspegel der hier konkret betroffenen Nutzungsbereiche bzw. Baugrundstücke reduziert. Mit der festgesetzten Schallschutzwand zwischen dem Nutzungsbereich MI 5 und den neuen Wohngebieten „Am Friedhof Ost“ sowie „Am Friedhof West“ soll die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gewährleistet werden.

Außerdem dient die textliche Vorgabe zur Erstellung einer Schallschutzimmissionsprognose im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung des Einzelhandelsbetriebes der Einhaltung der zulässigen Werte der TA-Lärm an allen umliegenden Immissionsorten innerhalb und außerhalb der vorliegenden Änderungsplanung. So sind Immissionsmesspunkte festzulegen und die Schallimmissionen, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen am Standort, nachzuweisen. Weiterhin ist im Baugenehmigungsverfahren der An- und Abfahrtsverkehr im Zeitraum von 22 Uhr abends bis 6 Uhr morgens auszuschließen.

7 Planungsziele und Grundzüge der Planung

Das vorliegende Verfahren der Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ zielt insbesondere auf die Schaffung einer planerischen Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche. Gleichzeitig sollen rechtskräftige Festsetzungen der 2. Änderung aus Gründen des Bestimmtheitsgebots im Sinne des ursprünglich bestehenden Planungswillens klargestellt werden.

➤ Einordnung eines Einzelhandelsbetriebes mit max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Mit der Schließung eines Discounters am Standort Erfurter Straße ist für die Bevölkerung des gesamten nord-westlichen Stadtgebietes eine Unterversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, die fußläufig zu erreichen sind, zu verzeichnen.

Für die von der Stadt Ilmenau aktuell an diesem Standort beabsichtigte Einordnung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarktes) mit maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche ist eine Erweiterung des Änderungsplangebiets erforderlich.

Parallel zur Einleitung des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde eine Kompatibilitätsprüfung beauftragt. Es wurde untersucht, ob das geplante Vorhaben mit dem im Ilmenauer Einzelhandelskonzept formulierten gesamtstädtischen Leitbild sowie den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung übereinstimmt. Die Prüfung sollte weiterhin klarstellen, ob am Standort Erfurter Straße ein neuer solitärer Nahversorgungsstandort, der das funktionale Versorgungsgebiet des wegfallenden Discounters übernimmt, sowohl als funktionaler Ergänzungsstandort zu einer zukünftigen Arbeitsteilung als auch zu einem flächendeckenden und funktionsfähigen Netz von Grund- und Nahversorgungsstandorten innerhalb der Stadt Ilmenau beitragen kann.

Im Ergebnis der Prüfung wurde bestätigt, dass die Einordnung eines Einzelhandelsbetriebs mit 800 m² Verkaufsfläche dem Ziel einer Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen, hierarchisch und funktional gegliederten Versorgungsstruktur entspricht. Allerdings konnte die Nahversorgungsrelevanz an diesem dünn besiedelten Standort nicht nachgewiesen werden.

Hinsichtlich des Wegfalls von zwei Discountern im fußläufigen Nahbereich (Erfurter Straße und Goethepassage) wurde jedoch aus gutachterlicher Sicht festgestellt, dass trotz des fehlenden Rentabilitätsnachweises ein neuer Lebensmittelmarkt am vorgesehenen Standort für die Bewohner des umliegenden Wohnumfeldes sowie auch für die Bewohner der Ortsteile Roda und Oberpörlitz überwiegend der reinen Nahversorgung dienen kann. Empfohlen wurde die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenters. Ein Umschlagen möglicher absetzwirtschaftlicher Probleme in negative städtebauliche Auswirkungen ist aus Sicht des Gutachters nicht erkennbar.¹

Zur Stärkung dieses Standortes werden mit der Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans im übrigen Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

¹ Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Erfurter Straße im Hinblick auf die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept von Ilmenau Junker + Kruse / Dortmund, im März 2016

festgesetzten max. Wandhöhe und dem Mindestmaß für die Oberkante Gebäude kann mit den rechtskräftigen Festsetzungen die Mindestgebäudehöhe nicht erreicht werden. Da bei einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Flachdach die Oberkante Attika in der Regel eine erforderliche Höhe von 6,5 m nicht überschreitet, sollte die Mindestgebäudehöhe im WA 3 auf dieses Maß verringert werden. Mit dieser Änderung wird das zulässige bauliche Höchstmaß nicht verändert, die Grundzüge der Planung bleiben somit gewahrt.

Das Mischgebiet MI 5 wird zeichnerisch entsprechend der Erweiterungsfläche vergrößert. Weiterhin werden die Nutzungsschablonen der Baugebiete MI 3 bis MI 5 dahingehend geändert, dass die Festsetzung des baulichen Maßes nicht nach Anzahl zulässiger Vollgeschosse, sondern nach zulässigen Wand- und Gebäudehöhen vorgenommen wird.

Ab der Entwurfsfassung wurde der Geltungsbereich des Plangebiets der 3. förmlichen Änderung um das Mischgebiet MI 3 erweitert. Dieses Erfordernis ist darin begründet, Änderungen derzeit rechtskräftiger Nutzungen auch in diesen, bereits bebauten Mischgebieten vorzunehmen, um das städtebauliche Planziel gewährleisten zu können.

➤ Zu Festsetzung 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im WA

Der Ausschluss der im WA gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden, Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Läden der Kategorie ‚Sex-Shops‘ sind in dem beabsichtigten Gebietscharakter und der konkreten Lage begründet. Da sich bauplanungsrechtlich die Größe eines im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ladens nur von der Großflächigkeit nach § 11 BauNVO abgrenzt, soll mit dem Ausschluss der Einzelhandelsstandort im MI 5 sowie die Gebietsruhe gestärkt werden.

➤ Zu Festsetzung 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im MI

Im aktuellen Planverfahren ist im Mischgebiet MI 5 ein nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m² Verkaufsfläche beabsichtigt.

Dies steht im Widerspruch zur rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung, in der Einzelhandelsbetriebe aufgrund vorhandener Märkte in der Umgebung bewusst auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 400 m² beschränkt wurden. Die mit dem hier vorliegenden Planverfahren geänderte Festsetzung entspricht dem aktuellen Erfordernis und städtischen Planungsabsichten. Die Einordnung dieses Betriebs ist aufgrund der notwendigen Flächengröße und unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes nur in diesem Nutzungsbereich möglich.

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes MI 5 innerhalb der Versorgungsstruktur der Stadt, wird in den benachbarten Mischgebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem Angebot zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen. Zur Gewährleistung dieser Planungsabsicht wurde mit der Entwurfsfassung das nach rechtskräftiger Satzung bestehende Mischgebiet MI 3 in den Geltungsbereich der 3. Änderung aufgenommen. Unter Berücksichtigung der hier festgesetzten zulässigen Nutzungsarten bleibt trotz der Einordnung eines Lebensmittelmarktes der Gebietscharakter gewahrt.

➤ Zu Festsetzung 1.3 Anlagen zur Nutztierhaltung

Mit der rechtskräftigen Satzung zur 2. Änderung liegt ein Ausschluss von Anlagen zur Nutztierhaltung vor. Mit dieser Festsetzung galt es insbesondere, zukünftige Nachbarschaftskonflikte zu verhindern.

Dem in den letzten Jahren zunehmend wahrnehmbaren Trend der privaten Bienenhaltung im Hausgarten, der auch gesamtgesellschaftliches Interesse unterstützt, soll mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von 2 Bienenvö-

8.1 Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

➤ Festsetzungen auf der Planzeichnung (Planteil A)

Mit der Festsetzung der Lage überbaubarer Grundstücksflächen wird die Baustruktur im Gebiet gesichert.

Die rechtskräftige Satzung weist innerhalb der einzelnen Baugebiete mehrere unterschiedliche Baufenstertiefen sowie Abstände zu den Grundstücksgrenzen auf, die städtebaulich nicht begründbar sind. Ein Gestaltungsziel ist nicht eindeutig erkennbar. Weiterhin erschwert bei einigen Grundstücken eine starke Beschränkung des Baufensters die individuelle sowie auch gemäß festgesetzter GRZ flächenmäßig zulässige Ausnutzung der privaten Grundstücksfläche.

Daher wird mit der vorliegenden Änderungsplanung überwiegend eine einheitliche Baufenstertiefe von 16 m für die Blumenstraße sowie 15 m für die Baugrundstücke in den Nebenstraßen festgelegt. Dies führt zu einer Gleichbehandlung bei der Grundstückswahl sowie zu einer Erhöhung des individuellen Bebauungsspielraumes, ohne die städtebaulich beabsichtigte, straßenbegleitende Baustruktur zu verletzen. Weiterhin werden bei nicht rechtwinkligen (End-)Grundstücken die Baufenster parallel zu den Grundstücksgrenzen ausgerichtet, um ebenfalls eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche sowie der festgesetzten GRZ zu gewährleisten.

In den Mischgebieten wird die in der rechtskräftigen Satzung festgesetzte Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Dies ermöglicht die Aufweitung der kompakten Räume am Ortsrand, trotz Beibehaltung der straßenbegleitenden Bebauung. In den Baugebieten MI 3 und MI 4 wird mit dieser Änderung der Abstand zur Immissionsquelle L 3004 vergrößert und im MI 5 die Erhaltung der vorhandenen Straßenrandbegrünung ermöglicht. Die Erhaltung und Verbreiterung eines Grünstreifens mit Straßenbegleitgrün als Pufferzone zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der Erfurter Straße begünstigt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch die Wohnqualität der sich gegenüber der Baufläche befindlichen Mehrfamilienhäuser.

Im aktuellen Planverfahren ist im Baugebiet MI 5 ein nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m² Verkaufsfläche beabsichtigt. Die mit dem hier vorliegenden Verfahren geänderte Festsetzung entspricht somit den städtischen Planungsabsichten und dem aktuellen Erfordernis.

Die Einordnung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² ist aufgrund der notwendigen Flächengröße und unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes nur in diesem Nutzungsbereich möglich. Eine Verlagerung dieser Nutzung in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ‚Am Friedhof West‘ würde eine größere fußläufige Entfernung zum Stadtgebiet verursachen, und somit einen möglichst großen Einzugsbereich des nordwestlichen Stadtgebietes nicht bedienen.

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 bleibt der Gebietscharakter gewahrt.

➤ Zu Festsetzung 2.1 und 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dient der Gewährleistung einer klaren städtebaulich beabsichtigten Baustruktur im Wohngebiet.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige Anlagen zugelassen werden. Dies steht im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die Einschränkung der Zulässigkeit dieser Anlagen wird

Größe dieser Anlagen wurde auf 21 m² begrenzt, um die Versiegelung und Überbauung des zeichnerisch festgesetzten Ruhebereichs zu beschränken. Die Einhaltung der zulässigen GRZ ist nachzuweisen.

Außerdem ist im Grundstücksbereich vor der straßenseitigen Bauflucht ein zusätzlicher Stellplatz zulässig, der an die vorhandene Zufahrt angebunden werden muss. Die Festsetzungen zur offenen Bauweise und maximal überbauten Grundfläche sind zu berücksichtigen.

➤ Zu Festsetzung 4.2 Zufahrtsbereiche zu Grundstücken

Mit der Beschränkung der Zufahrtsbreiten zu den Wohn- und Mischbauflächen auf 4,0 m kann bei Gewährleistung erforderlicher Grundstückszufahrten eine berechenbare Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes erzielt und eine Störwirkung auf Raumstruktur und Freiräume minimiert werden. Aufgrund der Nutzungsansprüche sind die zulässigen Zufahrtsbreiten zu den Mischgebieten auf 6,0 m begrenzt. Zum Mischgebiet MI 5 darf die Zufahrt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der Straßenverkehrsfläche sowie dem zu erwartenden Anlieferverkehr für den Einzelhandelsbetrieb eine Breite von maximal 10,0 m aufweisen.

8.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

➤ Zu Festsetzung 5.2 Besondere Wohnformen

Das besondere bzw. gemeinschaftliche Wohnen stellt eine Wohnform dar, die dem aktuellen Trend und ständig wachsenden Bedarf entspricht. Im Zuge gesellschaftlich bedingter, sich verändernder Familienstrukturen und immer stärkerer Individualisierung begünstigen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine bewußte Organisation sozialer Verbindungen und Haushaltsfunktionen in Gemeinschaftsräumen, wie z.B. Gemeinschaftsküchen. Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs dieser Einrichtungen sind maximal zwei Gemeinschaftswohnungen in einem Wohngebäude zulässig, um der beabsichtigten Baustruktur sowie dem Gebietscharakter zu entsprechen.

8.4 Verkehrsflächen und Zufahrten zu den Grundstücken

➤ Zu Festsetzung 6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FRH“

Auf der Erweiterungsfläche wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Die Bezeichnung „FRH“ entspricht dem zulässigen Nutzerkreis. So ist sie ständig von Fußgängern und Radfahrern nutzbar, die eine direkte Verbindung zwischen der Stadt und dem Wohngebiet „Am Friedhof West“ suchen. Ausnahmsweise dient sie im Fall einer Havarie der verkehrlichen Anbindung des neuen Wohngebietes an die Erfurter Straße. Dies begründet die Ausbaubreite dieser Verkehrsfläche von 5,0 m.

➤ Zu Festsetzung 6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Um einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Erfurter Straße gewähren zu können, sind die Zufahrtsbereiche zu den Mischbauflächen MI 4 und MI 5 ausschließlich von der Blumenstraße aus einzuordnen. Zudem verhindern die in ausreichender Entfernung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche Behinderungen bei Zu- und Abfahrten. Im Nutzungsbereich MI 5 sichert außerdem diese Festsetzung einen ausreichenden Abstand zwischen dem lärmintensiven Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsnutzung und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

8.6 Grünflächen

➤ Zu Festsetzung 9.1 Öffentliche Grünfläche

Gemäß der textlichen Festsetzung Punkt 7.1 der rechtskräftigen Satzung zur 2. Änderung wurde südlich des Kalte Badsteichs festgelegt, dass auf der Grünfläche ausnahmsweise ein Café mit einer Grundfläche von max. 200 m² errichtet werden darf. Diese Festsetzung entspricht nicht den aktuellen städtischen Planzielen. Zukünftig soll die Fläche ausschließlich Erholungszwecken dienen. Die definierte Ausnahme der rechtskräftigen Satzung entfällt daher mit dieser 3. Änderungsplanung.

8.7 Immissionsschutz

➤ Zu Festsetzung 12.1 bis 12.3 Lärmpegelbereiche

Der bauaufsichtlich aus Gründen des Gesundheitsschutzes geforderte Schallschutz ist in DIN 4109 [1] festgelegt. Die Anforderungen an den Schallschutz sind mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Die bereits zur rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung berechneten Lärmpegelbereiche wurden in der vorliegenden 3. Änderungsplanung definierten Nutzungsbereichen bzw. Grundstücken zugeordnet. Diese Konkretisierung unterstützt die bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Prüfung der Bauvorlagen im Rahmen der Bauantragsgenehmigung.

➤ Zu Festsetzung 12.4 Lärmschutz MI 5

Für den Schutz der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung vor erhöhten Schallemissionen durch die Einordnung eines Einzelhandelsbetriebs ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Baugebietes MI 5 die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Dies wurde bereits im Ergebnis schalltechnischer Untersuchungen für das angrenzende Wohngebiet „Am Friedhof West“ festgestellt. Im Rahmen einer im Baugenehmigungsverfahren für den Einzelhandelsbetrieb zu erstellenden Schallimmissionsprognose ist die Dimensionierung der Lärmschutzwand so zu bestimmen, dass hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten und dem Nutzungskonzept der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unter Berücksichtigung der Immissionsvorbelastung am Standort erfolgreich erbracht werden kann. Mit der Schallimmissionsprognose ist auch die Einhaltung dieser zulässigen Richtwerte für die umliegenden Wohnstandorte an der Erfurter Straße nachzuweisen. Diese Festlegungen erfolgen in Übereinstimmung mit den Forderungen der Prüfbehörde Ilm—Kreis sowie nach Rücksprache im März 2017. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Nachtimmissionen ist weiterhin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine mögliche Belieferung des Einzelhandelsbetriebs im Zeitraum von 22 Uhr abends und 6 Uhr morgens auszuschließen.

➤ Zu Festsetzung 12.5 Ausschluss von geräuschrelevanten Anlagen

Aufgrund der zunehmenden Nutzung von Luftwärmepumpen bzw. anderen stationären, geräuschrelevanten Anlagen im Vorgartenbereich soll mittels erforderlicher Einhausung und Nachweis der Immissionswerte eine Minderung der dadurch verursachten Schallimmissionen sowie ein Schutz für die benachbarte Wohnnutzung erfolgen. Die Luft-Wärmepumpe ist eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Gemäß § 22 BImSchG sind sie so zu errichten und zu betreiben, dass Lärmimmissionen verhindert werden, die nach den Stand der Technik vermeidbar sind. Für den Betrieb gelten die Vorschriften der TA-Lärm.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sieht vor, dass eine neu geplante Anlage auch dann genehmigungsfähig ist, wenn die Immissionsrichtwerte an einem Immissionsort bereits überschritten oder unbe-

grenzen und -grundstücke zu vermeiden. Daher ist ein Abstand des Böschungsfußes zur Nachbargrenze von mindestens 2,0 m einzuhalten. Falls dies aufgrund des spezifischen Grundstückszuschnittes nicht möglich ist, darf ausnahmsweise eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden.

9 Grünordnungsplan

9.1 Grünordnerisches Konzept und Zielsetzungen

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde bereits ein umfänglicher Grünordnungsplan erstellt. Die Empfehlungen der Fachplanung waren als Festsetzungen übernommen worden u.a. mit Bestimmungen zur Erhaltung bzw. Schaffung von Pufferzonen zum freien Landschaftsraum, zur Begrenzung der Versiegelung und zur Durchgrünung des Gebietes, darunter auch Vorgaben zur Erhaltung von Bäumen.

Die vorliegenden, teilweise ergänzenden Festsetzungen des Grünordnungsplanes erhalten ihre Rechtsverbindlichkeit durch die 3. Änderung zum Bebauungsplan. Grundlage für die Festsetzungen sind der § 1 Baugesetzbuch (BauGB), der § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. das Thüringer Naturschutzgesetz (ThNatSchG).

In Ergänzung der Festsetzungen im Plan durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gelten folgende Zielsetzungen:

➤ Schonung des Landschaftshaushaltes

Gebäude- und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Besonders betrifft dies die Behandlung von Boden und Wasser.

Der belebte, unbelastete Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzusichern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der zwischengelagerte Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden. Die Lagerung des Oberbodens erfolgt nach den entsprechenden Richtlinien. Bei Aushub von belastetem Material ist dieses zu analysieren, ohne Zwischenlagerung vom Baufeld zu entfernen und einer geordneten Deponie zuzuführen.

➤ Planerische Umsetzung

Die Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Freiflächen sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme für die genehmigte Baumaßnahme fertig zu stellen. Die Fertigstellung ist den zuständigen Behörden anzuzeigen.

➤ Begrünung der nicht bebauten Flächen der Wohn- und Mischgrundstücke

Mindestens 40 % der Flächen der geplanten WA-Grundstücke und 20 % der Flächen der geplanten MI-Grundstücke sind qualifiziert mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu gestalten (Rasenfläche mit Stauden- und Buschgruppen). Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Fassadenflächen, die auf einer Länge von mindestens 5 m keine Fenster, Tore oder Türen enthalten, sind mit 3 Kletterpflanzen in geeigneten Arten pro 5 m selbstklimmend oder an Rankgerüsten zu pflanzen.

➤ Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind an die heimischen Arten der im Gebiet vorkommenden potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden (Pflanzenlisten). Sie sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.

➤ Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Unnötige Eingriffe bzw. zusätzliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu vermeiden.

So sind die vorhandenen Laubbäume im Bereich Erfurter Straße zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand ist gemäß DIN 18920 und der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau zu schützen.

Weiterhin sollten zur Minimierung von Bodenversiegelungen Stellplätze, Feuerwehruzufahrten und sonstige Zufahrten lastabhängig in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden. Empfohlene Befestigungsarten sind wassergebundene Decke, offenfugiges Pflaster und / oder Schotterrasen.

Um einen übermäßigen Anzug von Insekten aus dem angrenzenden Rottenbachtal zu verhindern, sind im Plangebiet nur NA-Lampen, energieeffiziente, gekapselte Leuchten bzw. LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen einzusetzen.

➤ Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme "A1" – Begrünte Fläche entlang der nördlichen und westlichen Grenze

Die zu begrünende Fläche im nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes stellt die Pufferzone zum angrenzenden freien Landschaftsraum bzw. benachbarten Wohngebiet dar. Die Fläche ist als lockere Randeingrünung anzulegen. Je 300 m² Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm der Pflanzenliste A zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahme "A2" - Rückbau des Garagenkomplexes

Es handelt sich um eine bereits umgesetzte Maßnahme gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan.

Ausgleichsmaßnahme "A3" - Nicht bebaute Flächen der WA-Gebiete und MI-Gebiete

In den Baugebieten WA 2 – WA 4 sowie MI 3 – MI 5 sind je vollendete 100 m² nicht überbarer Grundstücksfläche ein Laubbaum, Stammumfang 16-18 cm, oder ein Obstbaum, Stammumfang 10-12 cm, und mindestens 5 Sträucher, Höhe 60 – 100, zu pflanzen.

Die Flächen in den WA-Gebieten sind mindestens zu 40 % und in den MI-Gebieten mindestens zu 20 % mit artenreichen, standortgerechten Stauden- und Gehölzpflanzungen zu begrünen. Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität mit gleicher Art zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme "A4" - Pflanzungen entlang von Verkehrsflächen

Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind einseitig Vegetationsstreifen, in die Parkstellflächen für Pkw zu integrieren sind, mit einer Mindestbreite von 2 m einzuordnen. Dabei ist bei Einordnung von Stellplätzen in Längsaufstellung mindestens nach jedem 4. Stellplatz bzw. in Bereichen ohne Stellplätze nach höchstens 20 m ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm, gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzflächen entlang der Fahrbahn sind mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen.

Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens 1 Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm, gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, so dass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht. Die Baumscheiben sind mindestens 4,0 m² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf. Die Standsicherheit der Neupflanzungen von Hochstämmen ist durch Stützpfähle

die Bilanzierung ist der Bestand des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 31a / 2. Änderung. Diesem Ausgangswert wird der zu erwartende Planzustand gemäß Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans gegenübergestellt.

Betrachtet wird hier nur der Bereich MI 5, in dem die Flächenänderung und –erweiterung vorgenommen wurde. Alle übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bleiben hinsichtlich der Bilanzierung unverändert.



Änderungs-/ Erweiterungsfläche

➤ Ausgangssituation

Code	Biotoptyp	Allgemeine Bedeutungsspanne	Betroffene Fläche (m²)	§18 ThürNatG Ja / nein	Wertfaktor	Bewertete Fläche (m²)
Kein Code	Acker Intensiv	Sehr gering	2.385	Nein	15	35.775
9121	Mischfläche	Sehr gering	3.670	Nein	15	55.050
Summe			6.055			90.825

➤ Planzustand im Rahmen der 3. Änderung

Code	Biotoptyp	Allgemeine Bedeutungsspanne	Betroffene Fläche (m²)	§18 ThürNatG Ja / nein	Wertfaktor	Bewertete Fläche (m²)
9399	Grünfläche Erfurter Straße	Mittel	481	Nein	25	12.025
9121	Mischfläche	Sehr gering	4.700	Nein	15	70.500
9152	Fläche für Lärmschutz	Sehr gering	656	Nein	15	9.840
9219	Verkehrsfläche	Sehr gering	218	Nein	0	0
Summe			6.055			92.365
Überhang						+1.540

➤ Fazit:

Im Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Der Eingriff kann als ausgeglichen betrachtet werden.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau

Ilmenau, im Mai 2017

Ing.-Büro Held GmbH



Anlage 1: Umweltbericht

Aufgestellt vom Büro Bauprojekt Ilmenau Planungsgesellschaft mbH (BPI)

Stand: April 2017