

STADT ILMENAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 ,EINKAUFSZENTRUM ALDI AM HÜTTENHOLZ‘ – 1. ÄNDERUNG

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10a Abs. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Verfahrensdaten

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der gesetzlichen Vorgaben zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Belange in die Planung einzubringen. Der Ablauf des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss:.....am 16. Apr. 2014
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:Auslegung vom 04. Sep. bis 18. Sep. 2017
- frühzeitige Behördenbeteiligung: Einleitung am 22. Aug. 2017 mit Frist bis 25. Sep. 2017
- förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit: Auslegung vom 13. Jan. bis 21. Feb. 2020
- förmliche Behördenbeteiligung: Einleitung am 06. Jan. 2020 mit Frist bis 21. Feb. 2020
- Satzungsbeschluss: 15. Okt. 2020
- Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am: 15. Jan. 2021

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst einen seit Anfang der 1990er Jahre bestehenden Aldi-Markt mit zugehörigen Parkplatz- und Grünflächen im Südosten der Stadt. Der als „solitärer Nahversorgungsstandort“ eingeordnete Markt besitzt eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete ‚Am Stollen‘ und ‚Hüttenholz‘. Im Rahmen einer fortgeschriebenen Angebots- und Nachfrageanalyse wurden Defizite festgestellt. Um die Funktion für den Stadtteil zu erhalten wurde es als erforderlich angesehen, die Konkurrenzfähigkeit des Marktes am bisherigen Standort zu stärken bzw. die formulierten Modernisierungsabsichten des Unternehmens positiv zu begleiten. Hierzu wurden durch eine Änderung des bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendige zusätzliche Verkaufsflächen ermöglicht, die einer zeitgemäßen Erweiterung des Leistungs- und Angebotsumfanges dienen. Die Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt wurde geprüft und bestätigt. Dem Markt soll über dessen Nahversorgungsfunktion am integrierten Standort hinaus keine zentrenrelevante Funktion zukommen, sodass eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet bzw. anderer Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen werden kann.

Das Planungsverfahren sollte die Verträglichkeit der geplanten Markterweiterung in der örtlichen Situation überprüfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Umsetzung schaffen. Durch die Nutzungsintensivierung und dem damit verbundenen Maß der Grundstücksausnutzung

erhält der Standort neues Gewicht im räumlichen Nutzungsgefüge und für die Belange von Umwelt und Landschaftsbild. Konkret bedeutet dies im Wesentlichen eine Erweiterung des Gebäudekörpers nach Süden und Osten, eine damit verbundene Reduktion der Grünflächen und ein Heranrücken an die Grundstücksgrenzen. Dabei müssen Abstandflächen zu den Grenzen im Osten und Westen teilweise unterschritten werden. Diese planungsbedingten Auswirkungen galt es insbesondere durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan zu kompensieren.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Grundlage für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung naturräumlicher Strukturen und Biotop- und Nutzungstypen etc.) sowie eine Auswertung der bestehenden Fachplanungen und der eingeholten Untersuchungen, die nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt wurden.

Schutzgut ‚Mensch‘ und ‚Landschaft‘

Durch das Vorhaben ist keine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen und dessen Erholung gegenüber dem Ausgangszustand zu befürchten. Geschäfts- und Verkehrslärmimmissionen für die umliegende Wohnnutzung sind über das bestehende Maß hinaus nicht zu erwarten. Im Plan sind Maßnahmen zur Reduktion der Lärmemissionen festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind von untergeordneter Bedeutung und können durch planinterne Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Begrünung des Marktdaches ausgeglichen werden.

Schutzgüter ‚Pflanzen‘ und ‚Tiere‘

Durch die Erweiterung des Marktes werden zusätzliche Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Die hierdurch erfolgende Beseitigung von Biotopflächen und Gehölzen wird im Plan kompensiert. Die planungsbedingten Auswirkungen sind auch aufgrund der Vorbelastung als gering zu bewerten.

Schutzgut ‚Boden‘ und ‚Bodendenkmale‘

Durch die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen geht ein Totalverlust der Bodenfunktionen einher. Der Eingriff kann durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgüter ‚Klima‘, ‚Luft‘ und ‚Wasser‘

Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Veränderung der bestehenden Verhältnisse in Bezug auf Klima, Luft oder Wasser. Der Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen wird durch Maßnahmen wie der Verwendung von durchlässigen Bodenmaterialien im Parkplatzbereich sowie der Vorgabe einer Dachbegrünung kompensiert.

Gesamteinschätzung

Das innerstädtische Plangebiet ist bereits heute als vorbelastet einzustufen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt können durch Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen werden, negative Auswirkungen auf Menschen sind nicht zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Stufen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in den eingangs dieses Textes dargelegten Zeiten statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durch das Landratsamt wurden Bedenken zur vorläufigen Formulierung der Festsetzung zur Dachbegrünung geäußert, woraufhin diese im weiteren Verfahren nachgeschärft und in der Begründung entsprechend dargelegt wurde.

Weiterhin wurde hinterfragt, ob die bis dahin bestehenden 67 Stellplätze auch nach der Markterweiterung den notwendigen Bedarf decken könnten. Hier wurde seitens der Stadt zunächst auf die beengte räumliche Situation verwiesen, welche eine erweiterte Stellplatzanlage ausschließt. Die integrierte Lage und die Funktion als Nahversorgungseinrichtung in fußläufiger Erreichbarkeit für die umliegende verdichtete Wohnnutzung waren hier insbesondere zu beachten. Über den konkreten Stellplatzbedarf ist darüber hinaus im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge noch nicht abschließend geklärt. Eine Ermittlung hierzu wurde für das weitere Verfahren angestoßen.

Das Landesverwaltungsamt äußerte Vorbehalte gegen die Verwendung des Namens ‚Aldi‘ als Bezeichnung für das Sondergebiet. Daran wurde auch aufgrund der bisherigen Verwendung in Flächennutzungsplan und Bebauungsplan festgehalten.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung sah das Landesverwaltungsamt Bedarf zur Ertüchtigung der fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes im Sinne einer attraktiven Zugänglichkeit des Standortes. Die öffentlich-rechtliche Sicherung einer barrierefreien Zugangsmöglichkeit im Westen wurde im weiteren Verfahren umgesetzt.

Die Erkenntnisse zum Immissionsschutz aus der schalltechnischen Untersuchung waren zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nicht vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hier stellte das Landesverwaltungsamt auf eine Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen ab. Eine Einarbeitung wurde im Sinne der Stellungnahme im weiteren Verfahren vorgenommen.

Die ausreichende städtebauliche Begründbarkeit der in der Planung vorgesehenen Unterschreitung der Abstandsflächen wurde durch das Landesverwaltungsamt in Frage gestellt. Insbesondere wären die Interessen der östlich angrenzenden Grundstückseigentümer zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde als abstimmungsbedürftig bewertet. Seitens der Stadt wurde darauf hingewiesen, dass sich die Situation durch Abrücken von der Grenze bereits verbessert hat, allerdings die Belange der betroffenen Nachbarn einer näheren Prüfung unterzogen werden sollten.

Das Landesverwaltungsamt wies auf die grundsätzliche Möglichkeit hin, auf einen gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des Bebauungsplans verzichten zu können, wenn klar gestellt wird, dass die Planurkunde zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sein soll. Diese Möglichkeit wurde aufgegriffen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies auf ihr grundsätzliches Interesse hin Neuverlegungen von Telekommunikationsanlagen gemeinsam mit allen anderen Versorgungsträgern durchzuführen und bat um Einbeziehung in die Planungen. Abstimmungen hierzu wurden seitens des Vorhabenträgers durchgeführt.

Ebenso war die Betroffenheit der im Gebiet befindlichen Anlagen des Zweckverbands Wasser- und Abwasser Ilmenau als auch Leitungen der Stadtwerke Ilmenau GmbH zu bewerten. Hierzu wurde eine umfassende Neuverlegung der Anlagen außerhalb des Plangebiets vereinbart.

Die Industrie- und Handelskammer Südthüringen bewertete das Vorhaben positiv und wies darauf hin, dass eine Beschränkung von 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Randsortiment durch die Bauleitplanung gesichert werden sollte. Eine entsprechende Festsetzung wurde im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Arbeiterwohlfahrt als östlich angrenzender Eigentümer nahm Stellung zu den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, weswegen sie eine Unterschreitung der Abstandsflächen unter anderem in Verbindung mit einer Wertminderung ihres Grundstückes befürchtete. Es bestanden darüber hinaus Unklarheiten über eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Immissions- und Brandschutzes im bisherigen Planungsablauf. Hier wurde seitens des Vorhabensträgers parallel auf Grundlage fortgeschriebener Gebäudeplanungen eine einvernehmliche Klärung der angeregten Punkte herbeigeführt. Im Bebauungsplan wurde der Grenzabstand im weiteren Verfahren vergrößert. Eine dichte Bepflanzung in Form eines Grünstreifens zwischen Marktanlieferung und dem Gelände der Arbeiterwohlfahrt war bereits Teil des Vorentwurfes. Darüber hinaus wurde vorhabenseitig in der fortgeschriebenen Planung auf ein schallintensives Aggregat verzichtet.

Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurde angeregt, die Abschirmung der Einkaufswagen-sammelbox im Sinne der 2. Schalltechnischen Untersuchung durch geschlossene Seitenwände in Richtung Westen und Norden festzusetzen. Die entsprechende Festsetzung wurde präzisiert.

Der Wasser- und Abwasser-Zweckverband forderte aufgrund einer befürchteten hydraulischen Überlastung des Regenwasserkanalnetzes einen Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrunds im Plangebiet. Von einer technischen Realisierbarkeit ausreichender Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeiten wird im Rahmen des Bebauungsplans allerdings ausgegangen. Diese werden im Rahmen der Objektrealisierung auszuführen sein. Der Plan enthält unter anderem bereits Vorgaben zu einer umfangreichen Dachbegrünung sowie zu offenfugigen Bodenbelägen. Solche sowie weitere technische Lösungen sind denkbar.

Weiterhin wurde durch den Verband angeregt, die Baumstandorte erst nach erfolgter Umverlegung der Versorgungsleitungen festzusetzen. Hier war allerdings auf die auf Ebene der Bebauungsplanung integrierten Spielräume hinzuweisen, die für eine nachgeschaltete Bauausführung eingeplant wurden. Demnach kann von den festgesetzten Baumstandorten nach Erfordernis abgewichen werden. Die Festsetzung der Baumstandorte an sich war als Teil der Plankonzeption zur Lösung der Planungsaufgabe erforderlich.

Durch die Stadtwerke Ilmenau GmbH erfolgte der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Fernwärmevorranggebiet der Stadt. Dies wurde entsprechend auf der Planurkunde nachrichtlich übernommen.

Im Übrigen wurden verschiedentlich Anregungen vorgebracht, die nicht die Ebene der Bebauungsplanung betrafen und daher keine Einarbeitung erforderlich machten. Kleinere Hinweise und redaktionelle Anmerkungen wurden berücksichtigt.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)

Durch die Wohnbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G. wurden Bedenken hinsichtlich der im Planungsprozess schrittweisen Erweiterung des Einkaufsmarktes nach Süden in Richtung Hanns-Eisler-Straße sowie der vorgesehenen Gebäudehöhe in Verbindung mit einem Flachdach geäußert. Insbesondere sah man die Wohnqualität im Eckhaus Hanns-Eisler-Straße 11-15 bis zur dritten Etage als gefährdet an, da die vorgesehene Begrünung zwischen Straße und Marktgebäude zum Entwurfsstand des Bebauungsplans auf drei Meter reduziert wurde. Eine ausreichende Durchgrünung wurde daher in Frage gestellt und eine erneute Verbreiterung des Grünstreifens angeregt. Unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Rahmenbedingungen und berührten Belange war allerdings in der innerstädtischen und stark verdichteten Situation nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Zur Verbesserung der Situation wurde eine erweiterte Durchgrünung im Rahmen des Durchführungsvertrages vorgesehen.

5. Gründe für die Wahl des Plans

Die Planungsaufgabe zur Modernisierung und Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes im Rahmen einer Bebauungsplanänderung beschränkt die Flächenalternativen auf den bisherigen Standort. Der Erhalt des integrierten Nahversorgungsangebots ist zentrales Anliegen der Stadt Ilmenau. Wesentliche Inhalte des Vorhabens, wie etwa die Lage und Dimensionierung der Stellplatzanlagen, waren bereits durch die etablierte Nutzung weitestgehend vorgegeben.

Die konkrete Gebäudeorganisation wurde im Planungsprozess mehrfach an die allgemeine Marktsituation und an die Erkenntnisse aus dem laufenden Verfahren angepasst und mit den Akteuren rückgekoppelt. Räumliche Nutzungskonflikte wurden gezielt vermieden oder abgemildert. Eine Einbeziehung angrenzender Eigentümer hat sowohl im Verfahren als auch informell stattgefunden. Als Ergebnis eines iterativen Prozesses stellt der Bebauungsplan insofern eine ausgewogene Lösung der Planungsaufgabe dar und ist als solche alternativlos.

Ilmenau, im Januar 2021