

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 15 - 1. Änderung

„Sondergebiet Büchelohr Straße“



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586
e-mail dr-walther-walther@t-online.de
homepage www.dr-walther-walther.de

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Verfahrensablauf
3. Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen
5. Charakteristik des Bestandes
6. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes
7. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
 - 7.1. Ziele und Prämissen
 - 7.2. Begründung der Festsetzungen
 - 7.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.2. Bauweise
 - 7.2.3. Flächen für das Parken
 - 7.2.4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 7.2.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.2.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - 7.2.7. Lärmschutz
 - 7.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.2.9. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
 - 7.2.10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO
 - 7.2.11. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB
8. Hinweise
9. Flächenbilanz
10. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan
11. Umweltbericht

Anlage 1: Umweltbericht

1. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet Bücheloher Straße“ ist seit 1994 rechtskräftig.

Bisher wurden im Planungsgebiet der Globus Bau- und Gartenmarkt als Neubau und ein Getränkemarkt durch Umnutzung vorhandener Bausubstanz sowie ein Autohaus (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Autohaus Bücheloher Straße“) realisiert. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsraumfläche von 2800 m² sowie die Tankstelle mit Waschstraße wurden bisher nicht gebaut. Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen der Südthüringer Energieversorgungs-AG wird in der festgesetzten Größe nicht mehr benötigt.

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb die Neuordnung des Gesamtgebietes aufgrund aktueller Erfordernisse.

Das Verfahren für den zwischenzeitlich auf einer Teilfläche des Planungsgebietes in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Autohaus Bücheloher Straße“ wurde nicht weiter geführt, weil geplante Realisierungstermine eine Integration in das Bebauungsplanverfahren zugelassen haben. Die betreffende Fläche wurde somit ab Bearbeitungsphase 1. Entwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in die Neuordnung des Gebietes einbezogen.

2. Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 14.10.04 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 BauGB die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Ilmenau Nr. 15 „Sondergebiet Bücheloher Straße“ beschlossen.

Es wurde ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB vom 03.03.05 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.05 um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB lag der Vorentwurf einschließlich Begründung vom 11.07.05 bis 25.07.05 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128, zur Information aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Mit Beschluss vom 21.06.07 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes Ilmenau Nr. 15 „Sondergebiet Bücheloher Straße“ und gemäß § 4 Abs. 2 die Einholung der Stellungnahmen der TöB beschlossen. Die TöB wurden mit Schreiben vom 28.06.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der 1. Entwurf einschließlich Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.07.07 bis 17.08.07 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128, zur Information aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Mit Beschluss vom 13.12.07 hat der Stadtrat Ilmenau die Satzung beschlossen.

Danach ergaben sich aus Sicht des Betreibers des Bau- und Gartenmarktes erforderliche Umstrukturierungen im Angebotssegment, die die Grundzüge der Planung betrafen, so dass nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses am 19.03.2009 ein 2. Entwurf mit Datum vom 27.01.2009 erstellt wurde, für den gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung und gemäß § 4 Abs. 2 die erneute Einholung der Stellungnahmen der betroffenen TöB beschlossen wurde. Die TöB wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Festsetzung 1.1. Untergliederung der Anteile der Verkaufsraumfläche aufgefordert, da mit dem 2. Entwurf lediglich die Festsetzung 1.1. entsprechend den aktuellen Erfordernissen verändert wurde. Auf der Grundlage des § 33 BauGB wurde daraufhin der Bauantrag genehmigt und der Bau- und Gartenmarkt umgebaut.

Da die Ausführung des Projektes Umbau/Erweiterung Globus Bau- und Gartenmarkt in mehreren Punkten von der Baugenehmigung und deren planungsrechtlicher Grundlage, dem 2. Entwurf zur ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vom 27.01.2009 abwich, war nach Diskussion des Inhalts der Abweichungen, die die Grundzüge der Planung betrafen, die Erstellung eines 3. Entwurfs erforderlich. Zusätzlich ergaben sich im Zeitraum seit dem Aufstellungsbeschluss vom 14.10.2004 Katasterveränderungen durch Teilung von Grundstücken, die in die Kartengrundlage für den 3. Entwurf einfließen mussten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.02.11 den 3. Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung vom 14.03.11 bis 01.04.11 und gemäß § 4 Abs. 2 die erneute Einholung der Stellungnahmen der betroffenen TöB mit Schreiben vom 17.03.11 beschlossen. Die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 17.03.11 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Festsetzungen, die zu diesem Zweck kursiv dargestellt wurden, aufgefordert. Zum Inhalt der ohne Änderung aus dem 2. Entwurf übernommenen Festsetzungen lagen bereits Stellungnahmen vor, die weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens bleiben und zusammen mit den eingegangenen Stellungnahmen zum 3. Entwurf in die Abwägung eingestellt wurden.

3. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird im Süden und Osten durch die Bücheloher Straße, im Südwesten durch die Straße Am Vogelherd und im Norden durch die Gleisanlagen der Industriebahn begrenzt.

Im Verlauf des Verfahrens seit 2004 erfolgten zwischenzeitliche Teilungen von Flurstücken bzw. Neu-bezeichnungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ab dem 3. Entwurf folgende Flurstücke:

Gemarkung Unterpörlitz, Flur 9:

Flurstücke 1948/1, 1949/1, 1950/1, 1951/1, 1951/2, 1952/1, 1952/4, 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/10, 1955/3, 1956/1, 1957/1, 1957/6, 1958/1, 1958/2, 1961/1, 1962/1, 1964/1, 1965/3, 1985/1 und 1986/17

Nicht mehr enthalten sind Teilbereiche des öffentlichen Radweges, die sich vor der Teilung der Flurstücke als Teilflächen eines jeweils größeren Flurstückes im Geltungsbereich befanden:

1952/2 und 1952/3 als Teilfläche des damaligen Flurstücks 1952

1953/5, 1953/6, 1953/7, 1953/8 und 1953/9 als Teilfläche des damaligen Flurstücks 1953

1955/2 als Teilfläche des damaligen Flurstücks 1955

1957/5 als Teilfläche des damaligen Flurstücks 1957

Da der Radweg über das Planfeststellungsverfahren zur B 87 planungsrechtlich geregelt wurde, ist eine nochmalige Festsetzung nicht erforderlich.

Im Norden des Plangebiets wurde die noch im 2. Entwurf festgesetzte Teilfläche einer Bahnanlage nicht in den 3. Entwurf übernommen. Es handelt sich um das Flurstück 1957/3, das jetzt direkt nördlich an den Geltungsbereich grenzt, welches als Teilfläche des Flurstücks 1957 im 2. Entwurf enthalten war. Die Festsetzung erfolgte damals, weil die vorhandene Bahnanlage sich auf einer Teilfläche des Grundstück der Globus Holding befand, für die keine in der Realität eindeutige Abgrenzungsmöglichkeit in der Planzeichnung des Bebauungsplan gefunden werden konnte. Die Festsetzung als Teilbereich einer Bahnanlage ist für sich genommen nicht umsetzbar, weil sich die Bahnanlage auf mehreren angrenzenden Flurstücken befindet. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 15 ist aber zukünftig die Möglichkeit der Entwicklung dieser Trasse insgesamt nur für die Zwecke einer Bahnanlage gegeben. Für den Inhalt des Bebauungsplans Nr. 15 hingegen ist die Festsetzung als Teilbereich einer Bahnanlage auf dieser Fläche funktionell nicht erforderlich, da es keine Anbindung an die Gleisanlagen gibt und das unter anderem auch aus topografischen Gründen nicht umsetzbar ist. Nach Teilung des Flurstücks 1957 kann die Festsetzung als Teilbereich einer Bahnanlage auf dem Flurstück 1957/3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 entfallen.

Die Größe des Planungsgebietes reduziert sich daher gegenüber dem 2. Entwurf (ca. 12,0ha) und beträgt jetzt ca. 11,21ha.

4. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem regionalem Raumordnungsplan Mittelthüringen nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein.

Die Gesamtverkaufsraumfläche von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Mittelzentren soll der Bevölkerungsanzahl im Verflechtungsbereich angemessen sein. Deshalb wurde

im damaligen Bebauungsplanverfahren eine landesplanerische Beurteilung der gewünschten Globus-Ansiedlung mit Datum vom 26.08.1994 erstellt, nach der es eine Zustimmung für 6000 m² Gesamtverkaufsraumfläche einschl. Freifläche für einen Bau- und Gartenmarkt und 2800 m² Gesamtverkaufsraumfläche einschließlich 300 m² Getränkemarkt für einen Verbrauchermarkt für Ilmenau einschließlich Verflechtungsbereich gab, d.h. insgesamt 8800 m² großflächiger Einzelhandel an diesem Standort.

Realisiert wurden gemäß Baugenehmigung vom 26.08.94 ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von 7621 m² und gemäß Antrag auf Nutzungsänderung vom 15.10.1990 ein Verbraucher- und Getränkemarkt mit einer Verkaufsraumfläche von 1493,20 m². Damit ergibt sich eine Gesamtsumme an Verkaufsraumfläche von 9114,2 m².

Die Überschreitung der Verkaufsfläche im Bau- und Gartenmarkt wurde toleriert, da sich im Gebäude des Verbrauchermarktes nur 1493,20 m² Verkaufsfläche befinden und auch im Baumarkt Waren im Angebot sind, die verbrauchermarkttypisch sind (z.B. Getränke, Süßigkeiten, Tabakwaren etc.).

Anlass für den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der an die Stadt Ilmenau herangetragene Wunsch der Globus Holding vom Mai 2004, den bestehenden Bau- und Gartenmarkt aufgrund eines erhöhten Bedarfs auf insgesamt ca. 9000 m² anrechenbare Verkaufsfläche zu erweitern bei Aufgabe des Verbraucher- und Getränkemarktes. Bereits mit der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) verfassten Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung vom 18.04.05 wurde festgestellt, dass die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Änderungen den Belangen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen stehen. Trotzdem soll durch die Stadt Ilmenau sichergestellt werden, dass durch festgesetzte Größenordnungen am Standort Globus die geplante Ansiedlung eines 2. Bau- und Gartenmarktes nicht generell ausgeschlossen wird.

Durch die jetzt wiederum geänderten Festsetzungen der konkreten Zuordnung der Anteile Verkaufsfläche im Gebäude, auf der überdachten sowie der nicht überdachten Verkaufsfläche bei geringfügiger Erhöhung der insgesamt maximal zulässigen Verkaufsraumfläche im 3. Entwurf um 550 m² werden die Belange der Raumordnung nach Rücksprache mit der Raumordnungsbehörde im Thüringer Landesverwaltungsamt trotzdem nicht berührt, da zum einen die Erhöhung im Verhältnis zur bereits vorher realisierten Gesamtverkaufsfläche als geringfügig anzusehen ist und zum anderen, die real vorhandenen Verkaufsflächen innerhalb des festgesetzten Baufeldes nicht vergrößert werden.

Die realisierten Verkaufsflächen werden durch das festgesetzte Baufeld begrenzt. Dieses bleibt unverändert. Die Erhöhung der Gesamtsumme der anrechenbaren Verkaufsfläche ergibt sich aus der unterschiedlichen Anrechenbarkeit der Verkaufsfläche im Gebäude, auf der überdachten sowie der nicht überdachten Verkaufsfläche sowie einer teilweisen Inanspruchnahme von Lagerflächen für den Verkauf. Durch den Umbau wurden bisher überdachte Verkaufsflächen baulich geschlossen, so dass sie jetzt mit 100% in die Bilanz eingehen und Lagerflächen den Kunden zugänglich gemacht (Holzlager im Gebäude sowie Freilager), so dass sie jetzt in die Bilanz eingehen.

Die planungsrechtliche Neuordnung des Planungsgebietes steht somit im vollen Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da die mit dem 3. Entwurf des Bebauungsplans geplante Veränderung der Verkaufsfläche raumordnerisch nicht relevant ist.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Ilmenau hat am 14.09.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung hat stattgefunden. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes lag im Zeitraum vom 12.07.10 bis 13.08.10 öffentlich aus.

Die im Geltungsbereich der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebiets-, Sondergebiets- und Maßnahmeflächen entsprechen den Darstellungen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da ein gültiger Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Ilmenau Nr. 15 um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dies ist hier der Fall.

5. Charakteristik des Bestandes

Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Ilmenau direkt nördlich angrenzend an die B 87 / Büchelohrer Straße. Die Büchelohrer Straße ist eine der Haupteinfahrtsstraßen der Stadt Ilmenau und Autobahnzubringer auf die A 71, Anschlussstelle Ilmenau Ost. Die umgebende Bebauung ist gewerblich bzw. industriell geprägt.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Im Ergebnis der Umsetzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sondergebiet „Büchelohrer Straße“ wurde mit Baugenehmigung vom 26.08.1994 der Globus Bau- und Gartenmarkt einschließlich der erforderlichen PKW-Stellplätze errichtet.

Die in den anderen beiden Baufeldern zulässigen Vorhaben Verbrauchermarkt und Tankstelle mit Waschstraße wurden nicht realisiert.

Im Bereich des Baufeldes Verbrauchermarkt befanden sich bis zur Inbetriebnahme des umgebauten Bau- und Gartenmarktes im Frühjahr 2010 ein Getränkemarkt in einer umgenutzten Halle (Antrag auf Nutzungsänderung vom 15.10.1990) sowie ein überdimensionierter PKW-Parkplatz mit 159 Stellplätzen. Entsprechend der Verkaufsraumfläche des Getränkemarktes wären 43 Stellplätze erforderlich. Der PKW-Parkplatz wird weiterhin genutzt, wenn der Kundenparkplatz des Bau- und Gartenmarktes z.B. in Zeiten mit Sonderwerbeaktionen überfüllt ist.

Der Bereich des Baufeldes Tankstelle mit Waschstraße ist durch die Nichtinanspruchnahme zwischenzeitlich mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Umspannwerk der Südthüringer Energieversorgungs-AG wurde modernisiert, zum Teil abgerissen und neu gebaut. Im Ergebnis dessen wird eine wesentlich kleinere Fläche für Versorgungsanlagen benötigt, als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Auf dem östlichen Teil der damals festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich derzeit ein Autohaus, das im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 20 „Autohaus Büchelohrer Straße“ auf der Grundlage des § 33 BauGB genehmigt wurde.

Westlich des Umspannwerkes und im Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich ein Wohngebäude, welches Bestandsschutz genießt.

Straßen und Wege

Die Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Knoten B 87/K43. Diese neue Kreuzungsausbildung ist fertig gestellt.

Des Weiteren bestehen zwei Zu- und Abfahrten von der B 87 auf die Grundstücke des Autohauses und des Umspannwerkes bzw. des bestehenden Wohnhauses.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zufahrt zur festgesetzten Tankstelle mit Waschstraße von der Straße Am Vogelherd aus ist nicht realisiert worden.

Die interne Erschließung des Bau- und Gartenmarktes sowie des Getränkemarktes erfolgt über private Erschließungsstraßen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flurstücke befindet sich im Eigentum der GIG Globus Holding. Das Flurstück 1958/1 befindet sich im Eigentum der TEAG, die Flurstücke 1957/1 und 1958/2 in privatem Eigentum und das Flurstück 1961/1 im Eigentum der Ilmenauer Wohnungsgesellschaft.

Die Flurstücke 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/10, 1965/3 und 1986/17 befinden sich im Eigentum der Stadt Ilmenau.

Der notwendige Flächenaustausch zwischen der Stadt Ilmenau und der GIG Globus Holding hat stattgefunden.

Umwelt- und Freiraumsituation

Umfangreiche Aussagen zur Umwelt- und Freiraumsituation erfolgen in der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes. Zusammenfassend sind folgende Hauptaussagen planungsrelevant:

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

Klima:

Stadtklima, da sich das Planungsgebiet innerhalb der gewachsenen Ortslage befindet und bebaut ist.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet stellt den Beginn der gewachsenen Ortslage dar.

Immissionsschutz:

Das Planungsgebiet ist umgeben von gewerblicher und industrieller Bausubstanz.

Gemäß der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verfassten Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt zu den Belangen des Immissionsschutzes vom 29.07.05 wurde festgestellt, dass Schallimmissionen auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung, insbesondere auf die Wohnblocks an der Straße „Am Eichicht“ sowie auf das vorhandene Wohnhaus Büchelohr Straße 11, einwirken können. Es wurde, wie bereits im Ergebnis des Scoping, ein Schallschutzgutachten gefordert. Der Standpunkt der Stadt Ilmenau, dass ein Schallschutzgutachten entbehrlich wäre, da sich die benannten Wohnblocks südöstlich der B 87 in größerer Entfernung zum Globus Baumarkt und zum geplanten GE-Gebiet im Bereich des jetzigen Getränkemarktes befinden, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist und im Stadtentwicklungskonzept sowie im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Bereich des Eichicht in ein GE-Gebiet umgewandelt werden soll, wurde nicht geteilt. Aus diesem Grund wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, die immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die einzelnen Baugebiete festsetzt. Diese wurden in die Planzeichnung übernommen.

Munitionsgefährdung:

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

6. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Trinkwasser

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist das Planungsgebiet grundsätzlich erschlossen. Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist gesichert.

Der Bereich der Gewerbefläche GE 1.1, auf dem sich der Getränkemarkt befunden hatte und der derzeit brach liegt, wird jetzt über den Trinkwasseranschluss des Globus-Baumarktes versorgt. Wird diese Fläche später durch einen anderen Eigentümer gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewerblich genutzt, so ist bei Bedarf der gesonderte Trinkwasseranschluss in Verantwortung und auf Kosten der GIG Globus Holding herzustellen.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entsorgen. Die Entsorgung ist grundsätzlich gesichert.

Der Bereich der Gewerbefläche GE 1.1, auf dem sich der Getränkemarkt befunden hatte und der derzeit brach liegt, wird durch einen Abwasserkanal der GIG Globus Holding entwässert. Die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt südlich der Büchelohr Straße in den Kanal des Zweckverbandes Wasser- und Abwasserverband Ilmenau.

Elektroenergieversorgung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Versorgung mit Elektroenergie grundsätzlich gesichert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilmkreises.

7. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

7.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Planinhalte

Ziel der Planung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Sondergebiet Büchelohrer Straße“ zur Schaffung des Bauplanungsrechtes für ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und für zwei Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO.

Aufgrund des ausdrücklichen Wunsches der GIG Globus Holding nach einer Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes durch einen Anbau sind alternative Standortdiskussionen in diesem Bebauungsplanverfahren irrelevant, da die Erweiterung an den bestehenden Markt gebunden ist. Alternative Bebauungskonzepte für die Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die nicht die in der 1. Änderung festgesetzte Erweiterungsfläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel betreffen, wurden untersucht. Ein Anbau an der westlichen Gebäudeseite ist aus verkaufstechnologischer Sicht unmaßstäblich aufwendiger, da sich im westlichen Gebäudeteil neben dem Kassenbereich auch technische Nebenanlagen befinden. Ein Anbau an der nördlichen Gebäudeseite ist aus topographischen Gründen nicht möglich. An der östlichen Gebäudeseite grenzt die planfestgestellte Zufahrt zum Knoten B 87 / K 43 direkt an den Anlieferhof, so dass eine bauliche Erweiterung auch hier nicht möglich ist. Als einzige Möglichkeit verbleibt somit die bauliche Erweiterung an der südlichen Gebäudeseite mit Eingriff in die vorhandene Waldfläche. Durch die geänderten Festsetzungen der konkreten Zuordnung der Anteile Verkaufsraumfläche im Gebäude, auf der überdachten sowie der nicht überdachten Verkaufsfläche im 2. Entwurf wird die bauliche Erweiterung an der Südseite in Form der Erweiterung der überdachten Verkaufsraumfläche realisiert, da der Anteil Verkaufsraumfläche im Gebäude im wesentlichen mit dem vorhandenen Gebäude bereits ausgeschöpft ist.

Da sich die ursprüngliche Nutzungskonzeption für das Gesamtgelände überholt hat, soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aktuellen Nutzungserfordernissen Rechnung getragen werden. Die rechtskräftigen Flächen SO Verbrauchermarkt und SO Tankstelle mit Waschstraße werden seitens der GIG Globus Holding mit der Erweiterung des bestehenden Globus Bau- und Gartenmarktes aufgegeben. Die Fläche SO Verbrauchermarkt (rechtskräftiger B-Plan) soll als GE in der 1. Änderung festgesetzt werden, die SO Tankstelle mit Waschstraße (rechtskräftiger B-Plan) soll in der 1. Änderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und damit für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Fläche SO Tankstelle mit Waschstraße festgesetzte Zufahrt auf einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist somit nicht mehr erforderlich und kann anderweitig genutzt werden.

Die Sicherung der Nutzungsaufgabe des bisherigen Getränkemarktes bei Inbetriebnahme des erweiterten Bau- und Gartenmarktes sowie der damit in Verbindung stehenden Erschließungsmaßnahmen wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geklärt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) ist mit 19866 m² den heutigen Anforderungen entsprechend viel zu groß. Hier ist eine Reduzierung der Fläche auf 5819 m² möglich. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen können jetzt anderweitig genutzt werden.

Damit ergibt sich eine grundsätzlich andere Lösung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt:

Aus dem überwiegend als Sondergebiet festgesetzten Planungsgebiet wird ein Gebiet mit gleichberechtigtem Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Gewerbe mit der Möglichkeit, den jetzt festgesetzten Eingriff innerhalb des Planungsgebietes weitgehend auszugleichen.

Die genaue Gegenüberstellung der einzelnen Flächenanteile alt und neu kann dem Punkt 9 - Flächenbilanz entnommen werden.

7.2. Begründung der Festsetzungen

7.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung 1.1. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung:

Mit dieser Festsetzung soll die maximale Größe der Verkaufsraumfläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Summe der Teilflächen Verkaufsraumfläche im Gebäude, überdachte Verkaufsfläche und nicht überdachte Verkaufsfläche raumverträglich festgeschrieben werden, wobei die Verkaufsraumfläche im Gebäude zu 100%, die überdachte Verkaufsfläche zu 50% und die nicht überdachte Verkaufsfläche zu 25% angerechnet werden. Die maximale Ausnutzung wird durch das Baufenster begrenzt.

Die Festsetzung der Gesamtverkaufsraumfläche mit einer konkreten Zuordnung der Anteile im Gebäude, auf der überdachten sowie der nicht überdachten Verkaufsfläche beschreibt in diesem Bebauungsplan die Grundzüge der Planung, die die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich der Stadt gewährleisten soll. Er ist ein dringendes städtebauliches Erfordernis, an einer der Hauptzufahrten zur Stadt Ilmenau am Ortseingang den Beginn der gebauten Ortslage mit einem Gebäude oder zumindest mit einer überdachten Verkaufsfläche, die als bauliche Anlage wirkt, zu fassen.

Eine nicht überdachte Verkaufsfläche, die zudem noch vorrangig der Präsentation von Baustoffen dient, würde eher dem Charakter eines Lagerplatzes entsprechen, der sich Vorbeifahrenden als erster Eindruck der Stadt Ilmenau präsentieren würde, die mit den Beinamen Goethe- und Universitätsstadt wirbt. Das wäre sowohl dem Ortsbild in diesem Bereich als auch dem Image der Stadt abträglich, weshalb mit der Festsetzung 1.3. u.a. Lagerplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 – 1. Änderung „Sondergebiet Büchelohrer Straße“ für unzulässig erklärt werden.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde aus Sicht des Betreibers des Bau- und Gartenmarktes Umstrukturierungen im Angebotssegment vorgenommen, die den Festsetzungen des 1. Entwurfs nicht mehr entsprachen. Um aber trotzdem dem oben begründeten städtebaulichen Anspruch gerecht werden zu können, wurden mit dem 2. Entwurf die jeweiligen Zuordnungen der Anteile der Verkaufsraumfläche im Gebäude, auf der überdachten sowie der nicht überdachten Verkaufsfläche so geändert, dass der Anteil der nicht überdachten Verkaufsfläche sich nicht vergrößert. Nach Aussage des Betreibers des Bau- und Gartenmarktes hatte sich im Bereich der Baustoffe und Gartenbaustoffe die Nachfrage erheblich erhöht. Dem wurde durch die Vergrößerung des Anteils der überdachten Verkaufsfläche entsprochen.

Nach der Offenlage des 2. Entwurfs sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden wurde auf der Grundlage des § 33 BauGB der Bauantrag genehmigt und der Bau- und Gartenmarkt umgebaut.

Da die Ausführung des Projektes Umbau/Erweiterung Globus Bau- und Gartenmarkt in mehreren Punkten von der Baugenehmigung und deren planungsrechtlicher Grundlage, dem 2. Entwurf zur ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vom 27.01.2009 abwich, ist nach fachlicher Wertung des Inhalts der Abweichungen eine erneute geänderte Fixierung der einzelnen Anteile der Verkaufsflächen im 3. Entwurf erforderlich, um dem oben genannten städtebaulichen Anspruch gerecht zu werden.

Die realisierten Verkaufsflächen werden durch das festgesetzte Baufeld begrenzt. Dieses bleibt unverändert. Die Erhöhung der Gesamtsumme der anrechenbaren Verkaufsfläche ergibt sich aus der unterschiedlichen Anrechenbarkeit der Verkaufsfläche im Gebäude, auf der überdachten sowie der nicht überdachten Verkaufsfläche sowie einer teilweisen Inanspruchnahme von Lagerflächen für den Verkauf. Durch den Umbau wurden bisher überdachte Verkaufsflächen baulich geschlossen, so dass sie jetzt mit 100% in die Bilanz eingehen und Lagerflächen den Kunden zugänglich gemacht (Holzlager im Gebäude sowie Freilager), so dass sie jetzt in die Bilanz eingehen.

Unabhängig davon erfolgt die Festschreibung der anteiligen Flächennutzung so, dass grundsätzlich die Ansiedlung eines 2. Bau- und Gartenmarktes in Ilmenau möglich bleibt.

Zur Festsetzung 1.2. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, alle Verkaufsflächen sowie Konstruktionen für Warenpräsentation und Werbung bzw. Firmenlogos auf der überbaubaren Fläche zu konzentrieren.

Durch das Unternehmen GLOBUS Baufachmarkt wird die Firmenphilosophie vertreten, dass ein untergeordneter Teil der Warenpräsentation, z.B. für große oder sperrige Ausstellungsstücke bereits im Bereich der Stellplätze als gestalterische Elemente eines Baumarkt-Grundstückes eingeordnet werden sollen. Ein einheitliches Konzept für alle Märkte dieser Kette besteht nicht. Je nach Art der präsentierten Ware, z.B. Baumaterialien auf Gestellen ausgestellt, kann jedoch insbesondere die Rückseite den Eindruck einer Lagerfläche vermitteln. Der Stellplatzbereich ist aber im Süden von der Büchelohrer Straße aus, die eine der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau darstellt, einsehbar aufgrund des geringen Abstands von 15 bis 20m zur Straße. Um eine städtebauliche Beeinträchtigung des Stadtbildes in diesem Bereich zu vermeiden, wurde deshalb auf der Planzeichnung im nördlichen

Bereich der für das Parken festgesetzten Fläche eine Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung gartenmarkttypische Präsentationsfläche festgesetzt, auf der ausnahmsweise die Präsentation von Waren auf maximal 50 m² anrechenbarer nicht überdachter Verkaufsfläche zulässig ist, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis muss mit dem Bauantrag erbracht werden. Die Präsentationsflächen werden als nicht überdachte Verkaufsfläche zu 25% angerechnet. Sie sind Bestandteil der insgesamt als zulässig festgesetzten Verkaufsfläche.

Zur Festsetzung 1.3.:

Das Planungsgebiet befindet sich an einer der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau. Ein Lagerplatz in diesem Bereich, der damit Vorbeifahrenden einen der ersten Eindrücke zur Stadt vermitteln würde, würde somit das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen. Mit der Aufgabe der im rechtskräftigen Bebauungsplan ehemals festgesetzten Zufahrtsstraße von der Straße Am Vogelherd aus ist eine verkehrssichere Anbindung einer Tankstelle an das öffentliche Straßennetz nicht mehr gegeben.

Zur Festsetzung 1.4.:

Entsprechend dem Ziel der Planung, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiete auszuweisen, sollen sich die Einzelhandelsaktivitäten für Waren aller Art außer Fahrzeuge im festgesetzten Sondergebiet konzentrieren. Ergänzende Einrichtungen, wie Verkaufsräume oder Verkaufseinrichtungen, sollen deshalb in den festgesetzten Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie in ihrer Größe eine untergeordnete Rolle spielen und der Versorgung des Gebietes dienen. Verkaufseinrichtungen für Autos, Motorräder oder sonstige Fahrzeuge, die nach Baunutzungsverordnung auch den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind, sollen uneingeschränkt in den festgesetzten Gewerbegebieten realisierbar sein.

Zur Festsetzung 1.5.:

Wohnungen werden nur in einem Maß zugelassen, das für Aufsichts- oder ähnliche von der Baunutzungsverordnung vorgesehene Zwecke gut ausreicht, das aber das Entstehen eines ausgeprägten Wohnanteils verhindert. Mit dieser Festsetzung sollen zum einen die berechtigten Sicherheitsinteressen von Gewerbebetrieben gesichert, zum anderen aber auch spätere Konflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung vermieden werden.

Zur Festsetzung 1.6.:

Mit dieser Festsetzung soll der Bezug der Höheneinpassung der Gebäude im nachfolgenden Bauantragsverfahren definiert werden.

Auf Grund der Gesamtgröße des Bau- und Gartenmarktes als Baumasse sind einzelne höhere Bereiche städtebaulich verträglich, wenn dadurch die Proportionen des Gebäudes gewahrt werden. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch die Errichtung von Firmenlogos soll zum einen dem berechtigten Interesse des Globus Bau- und Gartenmarktes zur Errichtung von werbewirksamen Firmenlogos entsprochen werden, zum anderen aber auch gesichert werden, dass die Firmenlogos sich dem Gebäude in ihrer Größe unterordnen.

7.2.2. Bauweise

Zur Festsetzung 2.1.:

Die bestehenden Gebäude im Planungsgebiet sind aufgrund ihrer spezifischen Nutzung länger als 50 m. Auch bei der jetzt angedachten Umnutzung der Flächen sind Hallen länger als 50 m für die gewerbliche Nutzung denkbar und an diesem Standort städtebaulich vertretbar.

7.2.3. Flächen für das Parken

Zur Festsetzung 3.1.:

Aufgrund der Topographie sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht ohne aufwendige Erdbaumaßnahmen für Stellplätze nutzbar. Die Festsetzung dient somit der Minimierung des baulichen Eingriffs bzw. der Erdbewegungen ebenso wie der städtebaulichen Ordnung.

7.2.4. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Zur Festsetzung 4.1.:

Das Plangebiet kann von der Bücheloher Straße (B 87) aus eingesehen werden, die eine der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau ist. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich, der damit Vorbeifahrenden einen der ersten Eindrücke zur Stadt vermitteln würde, würde somit das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen.

Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung einer dem heutigem Stand der Technik entsprechende Ausführung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen.

7.2.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz des Gründordnungsplanes ermittelt wurden. Sie dienen außerdem als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung des östlichen Ortseinganges der Stadt Ilmenau.

Zur Festsetzung 5.1.:

Im Bereich der Maßnahmeflächen M 1.1. und M 1.2. haben sich durch die Nichtinanspruchnahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen (Tankstelle und Waschstraße) Gehölzstrukturen sukzessiv entwickelt. Diese vorhandenen Gehölze sollen durch Sukzession und Ausforstungs- und Pflegearbeiten zu einem naturnahen Laubmischwald mit stufigem Aufbau und strukturreichem Waldsaum entwickelt werden. Diese Maßnahme dient dem Ersatz der gerodeten Waldfläche zwischen dem Bau- und Gartenmarkt und der Bücheloher Straße. Der stufige Aufbau ist erforderlich, um eine standortgerechte Aufteilung der Vegetation des Waldes bzw. des Waldsaumes in Kraut-, Strauch- und Baumschicht zu erreichen.

Die Unterteilung der Maßnahmefläche 1 in Wald (M 1.1.) und Waldsaum (M 1.2.) erfolgte aus städtebaulichen Gründen, um die festgesetzten Gewerbeflächen, die zum Teil bereits aufgesiedelt sind, auch weiterhin ohne Einschränkungen, die aus gesetzlich geforderten Abständen zum Wald resultieren, bebauen zu können. Sie dient somit der Vermeidung zukünftiger Konflikte.

Zur Festsetzung 5.2. und 5.3.:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan für diesen Bebauungsplan befand sich zwischen dem vorhandenen Bau- und Gartenmarkt und der Bücheloher Straße (Bundesstraße) ein Waldstück. Die Realisierung des Vorhabens Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes ist aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen nur durch die südliche Erweiterung des vorhandenen Marktes und damit verbunden durch die Abholzung des vorhandenen Waldes möglich. Deshalb kommt der Gestaltung der verbleibenden Fläche entlang der Bücheloher Straße besondere Bedeutung zu. Hier soll an Stelle des Waldes entlang der Bundesstraße am östlichen Ortseingang der Stadt Ilmenau im Bereich der festgesetzten Maßnahmeflächen M2 eine heimische und strukturreiche Baumhecke angelegt und entwickelt werden, die auf der nördlichen Seite der Zufahrt zum Bau- und Gartenmarkt im Bereich der festgesetzten Maßnahmeflächen M3 fortgeführt wird. Um dieses Ziel nachhaltig umzusetzen, ist durch geeignete Pflegemaßnahmen abzusichern, dass die Gehölze ihren natürlichen Habitus erreichen.

Mit dem 3. Entwurf wurde der westliche Teil der bisherigen Maßnahmefläche M 2 in die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung P 1 umgewandelt. Durch die Einkürzung der Fläche im Norden bedingt durch die größere Festsetzung der Fläche für den Kundenparkplatz des Bau- und Gartenmarktes können die vorher angestrebten Ziele des Naturschutzes auf einer Maßnahmefläche nicht mehr erreicht werden, da diese Fläche zudem durch die vorhandenen Leitungsführungen (GFL 3: Elektrokabel, GFL 4: Fernwärmeleitung, GFL 5: Abwasserkanal) nur unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände von den Leitungen bepflanzt werden kann. Die mit dem 3. Entwurf festgesetzte Anpflanzfläche dient vorrangig städtebaulichen Gründen.

Zur Festsetzung 5.4.:

Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Stellplatzgestaltung wird die Versiegelung des Bodens minimiert.

Zur Festsetzung 5.5.:

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs. Sie soll der Vermeidung von Trennwirkungen für Wildtierpopulationen durch nicht überwindbare Hindernisse wie Mauern und Sockel dienen.

7.2.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Festsetzung 6.1.:

Mit der Festsetzung soll abgesichert werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche des GE 2.1 – Gebietes nicht übermäßig durch die erforderlichen Freihalterassen (beidseitig 3m) zur bestehenden Trinkwasserleitung, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde, beeinträchtigt wird. Wird der Bereich über der Trinkwasserleitung für Hochbaumaßnahmen benötigt, so kann in Verantwortung und auf Kosten des Bauherrn die Trinkwasserleitung in den Bereich des GFL 1 verlegt werden. Eine Verlegung in den öffentlichen Straßenraum ist nicht möglich.

Zur Festsetzung 6.2.:

Mit der Festsetzung soll die Erschließung der angrenzenden Grundstücke gesichert werden.

Zur Festsetzung 6.3.:

Auf der Trasse des GFL 3 kann zukünftig die Mittelspannungsleitung verlaufen, die derzeit über private Flächen verlegt ist und der Erschließung sowohl des Baumarktes als auch des vorhandenen Autohauses im Ringschluss dient. Mit dieser Festsetzung soll die erforderliche Umverlegung der Mittelspannungsleitung zur besseren Ausnutzung der Baufelder GE 1.1 (Südteil) und GE 1.2 sowie des Sondergebietes (SO) gewährleistet werden. Im Bereich des GFL 3 können auch andere erforderliche Medien verlegt werden, die der Erschließung der angrenzenden Baugebiete dienen.

Zur Festsetzung 6.4.:

Mit der Festsetzung soll die vorhandene Fernwärmetrasse planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Festsetzung 6.5. und 6.6.:

Die GFL 5 und GFL 6 resultieren aus dem Erfordernis der eigenständigen Erschließung des Gewerbegebietes im Bereich des jetzigen Getränkemarktes (GE 1.1 - Nordteil).

7.2.7. Lärmschutz

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind das Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen einer Schallimmissionsprognose.

Zur Festsetzung 7.1.:

Mit dieser Festsetzung sollen gesunde Wohnbedingungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gewährleistet werden, wenn sie im Gewerbegebiet wohnen müssen oder möchten. Andererseits soll eine unangemessene Ausweitung der Wohnnutzung verhindert werden.

Zur Festsetzung 7.2. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung:

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dienen dem Schutz der Bewohner der Wohnbebauung „Am Eichicht“ und der Bewohner des Wohngebäudes Büchelohrer Straße 11 vor Lärmemissionen aus dem Planungsgebiet. Das Wohnhaus Büchelohrer Straße 11 befindet sich im Gewerbegebiet GE 2.2, wird ohne Bezug zur Gewerbenutzung bewohnt und steht unter Bestandsschutz. Das Wohnhaus ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 bereits jetzt überwiegend umgeben von gewerblicher Nutzung, liegt direkt an der B 87 und gegenüber einer Tankstelle. Langfristig ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in der Büchelohrer Straße 11 aufgegeben wird. In diesem besonderen Fall wäre die Beibehaltung der Einschränkung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in den Gewerbegebieten 2.1 und 2.2 gegenstandslos. Wird die betriebsunabhängige Wohnnutzung aufgegeben, sind dem Gewerbegebiet entsprechende höhere immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel zulässig. Sollte das Wohnhaus betriebsabhängig für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß Festsetzung 1.4. umgenutzt werden, ist der Lärmschutz gemäß Festsetzung 6.1. nachzuweisen.

7.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in den nachfolgenden Festsetzungen enthaltenen Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind in die Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes einbezogen worden. Sie erfüllen gleichzeitig baugebietsbezogene Aufwertungsfunktionen.

Zur Festsetzung 8.1.:

Mit dem 3. Entwurf wurde der westliche Teil der bisherigen Maßnahmefläche M 2 in die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung P 1 umgewandelt. Durch die Einkürzung der Fläche im Norden bedingt durch die größere Festsetzung der Fläche für den Kundenparkplatz des Bau- und Gartenmarktes können die vorher angestrebten Ziele des Naturschutzes auf einer Maßnahmefläche nicht mehr erreicht werden, da diese Fläche zudem durch die vorhandenen Leitungsführungen (GFL 3: Elektrokabel, GFL 4: Fernwärmeleitung, GFL 5: Abwasserkanal) nur unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände von den Leitungen bepflanzt werden kann. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Sie dient der gestalterischen Aufwertung der gewerblichen Anlagen an der Stadteinfahrt und in Verbindung mit der Maßnahmefläche M 2 als Pufferzone auch dem Arten- und Biotopschutz.

Zur Festsetzung 8.2.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen. Sie dient der gestalterischen Aufwertung der gewerblichen Anlagen entlang der Stadteinfahrt.

Der Erarbeitung des 3. Entwurfs wurde die aktuelle Katastergrundlage zu Grunde gelegt. Im Bereich der Bücheloher Straße gab es im Bereich des Fuß-/Radweges, der jetzt kein Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mehr ist, Präzisierungen in der Katastergrundlage hinsichtlich Lage und Flurstücksteilungen. Die festgesetzte Anpflanzfläche P 2 ist jetzt schmaler als im 2. Entwurf, der Lebensraum für die Gehölze ist eingeschränkt. Damit kann mit der bisherigen Festsetzung der Dichte der Bepflanzung nicht mehr abgesichert werden, dass die Gehölze ihren natürlichen Habitus erreichen können. Mit der nunmehr reduzierten Festsetzung der anzupflanzenden Sträucher und Bäume wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Festsetzung 8.3.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen. Sie dient zwischenzeitlich der Eingrünung des vorhandenen Wohnhauses und nach Aufgabe der Wohnfunktion der gestalterischen Aufwertung der gewerblichen Anlagen und in Verbindung mit der Maßnahmeflächen M1.1 und M1.2 dem Arten- und Biotopschutz.

Zur Festsetzung 8.4.:

Die Festsetzung dient dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer standortgerechten und gestalterisch ansprechenden Begrünung der nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen durch einheimische standortgerechte Gehölze und damit sowohl der Aufwertung der gewerblichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz. Insbesondere bei der Neubildung von gewerblichen Grundstücken soll mit dieser Festsetzung die Durchgrünung des Gebietes mit Heckenstrukturen gesichert und das direkte Zusammentreffen von Stellplatzflächen oder Lagerbereichen benachbarter Gewerbebetriebe vermieden werden.

Zur Festsetzung 8.5.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen. Sie dient der Fassadengliederung und –gestaltung und damit der gestalterischen Aufwertung der gewerblichen Anlagen und dem Arten- und Biotopschutz durch Schaffung zusätzlichen Lebensraumes.

Zur Festsetzung 8.6.:

Die Festsetzung dient der gestalterisch ansprechenden Begrünung größerer Stellplatzbereiche sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

Zur Festsetzung 8.7.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen. Sie dient dem Erhalt der stadtbildprägenden Pappelreihe mit Fernwirkung auf das Stadtbild und dem Arten- und Biotopschutz.

7.2.9. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)

Zur Festsetzung 9.1.:

Mit dieser Festsetzung werden die Eingriffsausgleichsmaßnahmen benannt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine flächenbezogene Zuordnungsfestsetzung erforderlich, da alle benannten Eingriffsausgleichsmaßnahmen im Wesentlichen aus Eingriffen resultieren, die sich aus Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf dem Grundstück der GIG Globus Holding ergeben.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind überwiegend ebenfalls auf dem Grundstück der GIG Globus Holding auszuführen. Erlangt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft, ist der Grundstückseigentümer an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden.

Die Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind grundstücksbezogen mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Zur Festsetzung 9.2.:

Der Verteilungsmaßstab für alle Maßnahmen wurde basierend auf der Satzung der Stadt Ilmenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – c BauGB gemäß der Anteile der jeweils festgesetzten Grundfläche gebildet.

7.2.10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes am östlichen Ortseingang der Stadt Ilmenau zu sichern. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Spezifik der Planung die Anforderungen an die Gestaltung auf das Notwendige beschränkt wurden. Leitbilder sind dabei ortstypische Materialien und Formen, die gewährleisten, dass die Gebäude sich harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Zur Festsetzung 10. Äußere Gestaltung von Gebäuden

Zur Festsetzung 10.1. – Dachgestaltung:

Die Festsetzungen beschreiben die unzulässigen Dachmaterialien.

Gerade bei aufgrund der Topographie einsehbaren Gebieten spielt die Dachlandschaft in der Erfassung des Ortsbildes eine entscheidende Rolle. Glänzende und spiegelnde Dachmaterialien bzw. Neon- und Leuchtfarben oder reinweiße Flächen könnten die Blickbeziehungen von den die Stadt umgebenden touristisch genutzten Bereichen aus stören. Durch Ausschluss dieser Materialien wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Anlagen für alternative Energiegewinnung soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsbildverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

Zur Festsetzung 10.2. – Fassadengestaltung:

Die Festsetzungen dienen dem Vermeiden auffälliger Fernwirkungen und der Strukturierung der Fassaden und damit der Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum bzw. der Verbesserung des Stadtbildes im Bereich der Stadteinfahrt.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Anlagen für alternative Energiegewinnung soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsbildverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

Zur Festsetzung 11. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Zur Festsetzung 11.1. bis 11.11.:

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbungen das Stadtbild im Bereich der Stadteinfahrt negativ gestaltet wird. Außerdem sollen die Werbeanlagen den Charakter der Baugebiete als Gewerbegebiet oder Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entsprechen. Durch den Ausschluss beweglicher, blendender oder blinkender Teile soll des Weiteren die Verkehrssicherheit auf der direkt an das Planungsgebiet angrenzenden B 87 abgesichert werden.

Die Zulässigkeit eines dritten Firmenlogos im Sondergebiet sowie der größeren Abmaße der Firmenlogos ist in der Gesamtgröße des festgesetzten Bau- und Gartenmarktes begründet, ebenso die größere Anzahl von Werbeanlagen. Die Festsetzung von drei konkreten Standorten für das Firmenlogo am Haupteingang, an der Ostseite des Gebäudes und zusätzlich an der südlichen Einzäunung des Freilagers gewährleistet einerseits eine gute Erkennbarkeit, verhindert aber auch andererseits eine störende Häufung.

Zur Festsetzung 12. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Festsetzung 12.1. bis 12.3.:

Der Bau- und Gartenmarkt sowie die Gewerbebetriebe im Planungsgebiet unterliegen einem spezifischen Sicherheitsbedarf, was bedeutet, dass die Betriebsflächen eingezäunt und außerhalb der Betriebszeiten abgeschlossen werden müssen. Bedingt durch die Lage im Bereich der Stadteinfahrt und direkt an der B 87 gelten für die Gestaltung dieser Einfriedungen erhöhte Anforderungen. Um eine dauerhafte und qualitätsvolle Begrünung abzusichern, muss der Pflanzstreifen durchgängig entlang des Zauns in einer Mindestbreite von 0,5m geführt werden, um ausreichend Lebensraum für die Pflanzen zu bilden. Die Festsetzung einer fachgerechten Unterpflanzung von Kletterpflanzen dient dem Schutz des Bodens und der Wurzeln vor Austrocknung. Damit soll gesichert werden, dass die Pflanzen ihren natürlichen Habitus erreichen können. Diese Festsetzung dient somit ökologischen und städtebaulichen Gründen.

Die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen gelten aber nur für die Einfriedung zum öffentlichen Raum hin und entsprechen den Gestaltungsintensionen der Stadt für den öffentlichen Raum.

7.2.10. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

In der Planzeichnung wurden Leitungstrassen für eine 110 KV-Elektrofreileitung, Elektroerdkabel, Trinkwasserleitungen, Abwassersammler, Gasleitungen und Telekomleitungen nachrichtlich dargestellt. Leitungsrechte für diese Leitungen sind für die Umsetzung des Planungsinhaltes des B-Planes Nr. 15 nicht zwingend erforderlich, da sie nicht der Erschließung dieses Gebietes dienen. Dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB wurde mit der nachrichtlichen Übernahme der Leitungstrassen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Genüge getan. Unabhängig davon sind diese Leitungen, da sie vor 1989 realisiert wurden, nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz bereits dinglich gesichert. Den betroffenen Versorgungsbetrieben hat der Gesetzgeber Zeit bis zum 31.12.2010 gelassen, die Grundbucheintragen für die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu beantragen.

8. Hinweise

Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Der Umgang mit archäologischen Funden ist durch das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 07.01.92 geregelt.

Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Auch wenn derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, bedeutet das nicht, dass keine Kontaminationen vorhanden sein können. Deshalb soll beim Auffinden auffälliger Bereiche die zuständige Umweltbehörde informiert werden. Ebenso ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren, wenn bei Bauarbeiten Havarien auftreten, die zu Bodenverunreinigungen führen.

Regenwasserbehandlung

Wenn das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung, von Wegen und Plätzen durch Infiltration zur Grundwasseranreicherung oder anderweitig dem Grundwasser zugeführt werden soll, so ist dazu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinweisen, da in einem Gewerbegebiet eventuelle wassergefährdende Stoffe für Produktionsprozesse benötigt werden könnten.

Gehölzpflege

Die anzupflanzenden Gehölze entsprechen nur dann ihrem in der Eingriffsausgleichsbilanz eingestellten Ausgleichswert, wenn sie ihren natürlichen Habitus erreichen. Dazu sind geeignete Pflegemaßnahmen, wie sie in der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau benannt werden, erforderlich.

Empfohlene Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Pflanzgebote. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

9. Flächenbilanz

Größe des Planungsgebietes	ca. 11,21ha	
	Rechtskräftiger B-Plan	1. Änderung, 3. Entwurf
SO Bau- und Gartenmarkt	4,70ha	3,28ha
SO Verbrauchermarkt	3,30ha	0
SO Tankstelle mit Waschstraße	1,66ha	0
Gewerblich genutzte Flächen (GE)	0	3,35ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0	3,33ha
Anpflanzflächen außerhalb der Baugebiete	0	0,54ha
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	0	0,03ha
Fläche für Versorgungsanlagen	1,98ha	0,58ha
Straßenverkehrsflächen	0,19ha	0,10ha
Summe	11,83ha	11,21ha

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes wurde digital auf Basis des Katasterplanes ermittelt. Die Ermittlung der Größe des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit ca. 11,83ha erfolgte ebenfalls digital auf der Basis einer eingescannten Kopie. In der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Gesamtgröße des Planungsgebietes mit ca. 9,8ha angegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach dem Aufstellungsbeschluss zur 1. förmlichen Änderung aber nicht verändert. Die Differenz in der Gesamtgröße des Planungsgebietes konnte nicht nachvollzogen werden. Es muss vermutet werden, dass sie in der damaligen Ungenauigkeit der Plangrundlage oder in der Art der Berechnung der Größe begründet ist.

Die Differenz von 0,62ha zwischen rechtskräftigem Bebauungsplan und der Flächen der 1. Änderung resultiert letztendlich aus ungenauen Katasterunterlagen zur Zeit des damaligen Bebauungsplanverfahrens. Bereits im Rahmen der Klärung der Aufgabenstellung zur 1. Änderung erfolgte ein Abgleich zwischen Kataster und Luftbild, in dessen Ergebnis ein Teil der Eisenbahntrasse dem Flurstück 1957 zugeordnet werden musste. Nach Teilung des Flurstückes und Einarbeitung in das Kataster der Stadt Ilmenau wurde der bis zum 2. Entwurf festgesetzte Teilbereich einer Bahnanlage, der sich jetzt auf

einem eigenständigen Flurstück mit einer Größe von ca. 0,48ha befindet, nicht mehr in den 3. Entwurf übernommen, weil diese Festsetzung für den Inhalt der 1. Änderung irrelevant wäre (siehe Punkt 3. Geltungsbereich). Des Weiteren wurden auch die Teilbereiche des Radweges an der Bücheloher Straße nicht mehr in den 3. Entwurf des Bebauungsplanes übernommen, da sie bereits durch das Planfeststellungsverfahren der Bücheloher Straße (B 87) planungsrechtlich gesichert sind.

Dadurch reduziert sich gegenüber dem 2 Entwurf des Bebauungsplanes die Größe des Geltungsbereichs von ca. 12,0ha auf ca. 11,21ha.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.6. der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei 1200 m² bis weniger als 5000 m² und eine UVP bei 5000m² und mehr Geschoßfläche nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich durchzuführen.

Die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes ist als Vorhaben somit nicht UVP-pflichtig.

Gemäß Nr. 18.8. der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) würde die übrige Fläche des Planungsgebietes einem Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten entsprechen. Dieses Vorhaben ist ebenfalls nicht UVP-pflichtig, da der Grenzwert von 20000 m² Grundfläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erreicht wird.

Grünordnungsplan

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan-Vorentwurf erstellt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und die Ergebnisse in den Grünordnungsplan eingebracht. Die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen des Grünordnungsplanes wurden ab Bearbeitungsphase 1. Entwurf in den Bebauungsplan integriert.

11. Umweltbericht

Auf der Grundlage des am 23.09.2004 in Kraft getretenen BauGB muss für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Es wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) mit dem Bebauungsplanvorentwurf nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB vom 03.03.05 durchgeführt. Damit sollten die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, in die Lage versetzt werden, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die umweltrelevanten Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind in den Umweltbericht (Anlage 1) eingeflossen.