

STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 „AN DER RATSTEICHSTRASSE“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEMÄSS § 10a Abs. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

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.

1. Verfahrensdaten

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

- Aufstellungsbeschluss:..... am 24. Feb. 2022
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch
Veröffentlichung im Internet und Auslegung: vom 10. Jun. 2024 bis zum 12. Jul. 2024
- frühzeitige Behördenbeteiligung: Einleitung am 04. Jun. 2024
- förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch
Veröffentlichung im Internet und Auslegung vom 12. Mai 2025 bis zum 20. Jun. 2025
- förmliche Behördenbeteiligung: Einleitung am 30. Apr. 2025
- Satzungsbeschluss: am 09. Okt. 2025
- Wirksamwerden durch amtliche Bekanntmachung: am 12. Feb. 2026

2. Ziele und Inhalt der Planung

Anlass des Bebauungsplans ist, den Abriss und anschließenden Neubau eines bestehenden Lidl-Marktes zum Zweck der Modernisierung und der Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen. Dies entspricht dem städtischen Ziel der Sicherung der Grundversorgung. Gleichzeitig soll mit der Planung der Standort städtebaulich angepasst und neu geordnet werden.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche von rund 790 m² auf 1.300 m² erfordert planungsrechtlich die Festsetzung eines Sondergebietes, hier mit der Zweckbestimmung „Lebensmittellmarkt“. Mit überplant wird ein östlich angrenzendes Grundstück, das bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen war. Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan geändert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung 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. Ausgangssituation war ein fast vollständig durch Einzelhandel bzw. Gewerbe genutztes Gebiet.

Grundlagen für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren wie Geländebegehungen, die Auswertung von verfügbaren Fachdaten sowie eingeholte Untersuchungen, hier eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, eine Schallimmissionsprognose und ein Baugrundgutachten.

Schutzgut ‚Mensch‘, ‚Landschaftsbild, Erholung‘

Durch den Änderungsplan ist keine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen und dessen Erholung gegenüber dem Ausgangszustand zu befürchten. Gewerblich verursachte Lärmimmissionen für die nächstgelegene Mischnutzung sind über ein verträgliches Maß hinaus nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind möglich. Ihnen wird durch Grünhaltungs- und Bepflanzungsvorgaben insbesondere zur Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen entgegengewirkt.

Gemäß der Lage in einem Radonvorsorgegebiet sind die einschlägigen Schutzmaßnahmen bei Neubauten zu beachten.

Schutzgüter ‚Pflanzen‘ und ‚Tiere‘

Während Bauarbeiten sind Konflikte zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht auszuschließen, jedoch bei gesetzeskonformen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Durch Anwendung zeitgemäßer Planungsvorgaben dürften Verbesserungen für die Durchgrünung eintreten. Die planungsbedingten Auswirkungen sind auch aufgrund der Vorbelastung als gering zu bewerten.

Schutzgut ‚Boden‘

Aufgrund von Vornutzungen und bestehenden Zulässigkeiten ist keine größere Inanspruchnahme von Boden zu erwarten. Die latente Subrosionsgefahr ist zu beachten.

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

Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Veränderung der bestehenden Verhältnisse in Bezug auf Klima, Luft oder Wasser. Verbesserungen durch Bepflanzung werden angestrebt. Durch moderne Gebäudestandards und -technik sollte eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen möglich sein.

Gesamteinschätzung

Das innerstädtische Plangebiet war zu Verfahrensbeginn bereits als vorbelastet einzustufen. Durch die Planung sind keine veränderten Eingriffe in den Naturhaushalt abzusehen, beachtliche negative Auswirkungen auf Menschen sind nicht zu erwarten. Durch Kompensationsmaßnahmen und bei heute üblichen Standards sind graduelle Verbesserungen 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.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der thematische Schwerpunkt der Stellungnahmen lag bei der Bewertung als Einzelhandelsvorhaben. Die Zweckbestimmung ‚Einkaufszentrum‘ des Sondergebietes wurde vom Landesverwaltungsamt als zu weitgehend angesehen. Dem konnte durch die eingrenzende Umbenennung in ‚Lebensmittelmarkt‘ abgeholfen werden. In diesem Zuge wurde auch der Plantitel zu ‚An der Ratsteichstraße‘ geändert.

Das Landesverwaltungsamt sah positive Aspekte für die Sicherung der Grund- und der Nahversorgung, u.a. auch gegenüber einer Neuerrichtung an einem Außenstandort. Kritisch eingeschätzt wurden, ähnlich lautend zum Landratsamt des Ilm-Kreises, mögliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt und andere innerstädtische Standorte. Die Abweichung vom Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau und die nicht integrierte Lage im Sinne des Einzelhandels wurden bemängelt.

Zur Einordnung in und zur Wechselwirkung mit der Ilmenauer Einzelhandelsstruktur wurde das Gutachterbüro hinzugezogen, das das städtische Einzelhandelskonzept wie auch die Auswirkungsuntersuchung zu dem hier beabsichtigten Vorhaben erstellt hatte. Maßgebliche negative Auswirkungen wurden nicht gesehen, jedoch u.a. positive Effekte für die überörtliche Versorgung und die Grundversorgung der östlichen Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach. Auf die Erweiterung eines bestehenden, schon langjährig etablierten Lebensmittelmarkts als zeitgemäße Standortsicherung wurde verwiesen.

Weiterhin sah das Landesverwaltungsamt eine unklare Situation zu den Rechtsfolgen für bestehende Bebauungspläne. Hierzu wurden im Nachgang Informationen an das Amt übermittelt, die Einstellung eines laufenden Verfahrens wird geprüft.

Seitens des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurde die Festschreibung aller vier im Schallgutachten vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan angeregt. Dafür besteht nur in einem Fall eine rechtliche Grundlage. Zunächst war eine ergänzende Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren angestrebt worden, letztlich wurden sie in den parallelen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Weiterhin wurde die Subrosionsgefährdung des Untergrundes angesprochen. Hierzu enthält der Bebauungsplan bereits eine Kennzeichnung nach Baugesetzbuch sowie weitere Aussagen.

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege schlug für Photovoltaikanlagen aus Gründen des Stadtbildes Gestaltungsvorschriften vor. Hierzu wurde eine nur begrenzte Bedeutung an dieser Stelle gesehen und lediglich Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit trug der NABU des Ilm-Kreises vor. Die Vorgaben zu Dachbegrünung und Pflanzungen wurden begrüßt. Umfangreich wurden das Kollisionsrisiko für Vögel mit Glasfassaden und dessen Beachtlichkeit im Artenschutzrecht angesprochen sowie Maßnahmen zur Vermeidung aufgezeigt. Der Bebauungsplan wurde um entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Artenschutz ergänzt.

4.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Erneut wurden Fragen des Einzelhandels thematisiert.

Das Landratsamt des Ilm-Kreises hob nochmals auf die Abweichung vom Einzelhandelskonzept der Stadt ab und kritisierte die Erweiterung unter Gesichtspunkten des demographischen Wandels und der abnehmenden Bevölkerung. Dem Gutachterbüro folgend, das das städtische Einzelhandelskonzept wie auch die Auswirkungsuntersuchung zu dem hier beabsichtigten Vorhaben erstellt hatte, wurde demgegenüber betont, dass trotz Bevölkerungsrückgang eine wettbewerbliche Anpassung ihrer Verkaufsfläche zur Versorgungssicherung ermöglicht werden sollte, zumal es sich um einen bestehenden Markt handelt.

Das Landesverwaltungsamt wiederholte seine Vorbehalte aus der frühzeitigen Beteiligung vor allem hinsichtlich des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots sowie zu einer zumindest fraglichen

integrierten Lage. Eine Wirkung für die Nahversorgung wurde nicht gesehen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt solle fortgeschrieben werden. In nochmaliger Reflektion wurde zu Auswirkungen und zur integrierten Lage gewertet wie zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt. Die Notwendigkeit zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde nicht gesehen, auch um Vorbildwirkungen für andere Standorte zu vermeiden.

Die Industrie- und Handelskammer Südthüringen befürwortete nach prüfenden Erwägungen die Planung für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes.

Die Thüringer Netcom GmbH sprach ein querendes aber ansonsten unbekanntes Erdkabel an. Hierzu wurde ein Hinweis zur Planverwirklichung ergänzt.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Ilmenau thematisierte u.a. den durch Bauherren zu erbringenden Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100. Wegen der Bedeutung des Themas Starkregen wurde ein Hinweis hierzu aufgenommen. Bedenken wurden vorgetragen gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Pflanzung von einzelnen Platanen als Ergänzung der vorhandenen Reihe. Dazu wurden Schutzmaßnahmen verpflichtend in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

4.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Offenlage

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Des Weiteren wurden in den Beteiligungsstufen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht, die nicht die Inhalte der Bebauungsplanung betrafen und daher keine Einarbeitung erforderlich machten. Vorsorglich wurden verschiedentlich Hinweise aufgenommen.

5. Gründe für die Wahl des Plans

Grundsätzliche Planungsalternativen bestanden nicht, da bereits ein funktionierender Lebensmittelmarkt vorhanden ist und eine Vergrößerung am Standort angestrebt wird. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist eine Folgenutzung von vorhandenen Flächen im Ortszusammenhang günstiger als die Entwicklung neuer Bauflächen an anderer Stelle.

Ilmenau, im Februar 2026