

# Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“ 2. Änderung

---

## Entwurf



**DR. WALTHER + WALTHER**  
Freie Architekten und Stadtplaner AKT

Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt  
Tel. 0361 2111 310 ■ Fax 0361 260 65 86  
info@dr-walther-walther.de

---

## Begründung

Arbeitsstand

22.03.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungserfordernis
2. Alternative Standortuntersuchungen
3. Verfahrensablauf
4. Geltungsbereich
5. Übergeordnete Planungen
6. Charakteristik des Bestandes – naturräumliche Gegebenheiten
7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes
8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
  - 8.1. Ziele und Grundzüge der Planung
  - 8.2. Begründung der Festsetzungen
    - 8.2.1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB
    - 8.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 8.2.3. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken
    - 8.2.4. Versorgungsflächen
    - 8.2.5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
    - 8.2.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 8.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
    - 8.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - 8.2.9. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
9. Nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise auf sonstige geltenden Vorschriften
10. Flächenbilanz

## **1. Planungserfordernis**

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Möbelhaus Erfurter Straße“ der Stadt Ilmenau wurde im Jahr 1994 rechtskräftig. Das Möbelhaus in seiner heutigen Form entstand auf der Grundlage der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Jahr 1996.

Am 23.01.1997 hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 beschlossen. Ziel war damals die Einbeziehung der nördlichen Nebenflächen des Möbelhauses sowie die Aufwertung der Außenanlagen ohne eine Erhöhung der Verkaufsflächen im Einzelhandel.

Diese Planung wurde bis zum 1. Entwurf bearbeitet, der im März 1997 öffentlich auslag. Wegen verschiedener Forderungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage wurde das Verfahren anschließend nicht weitergeführt.

Aktuell beabsichtigt der Eigentümer den Abbruch der erneuerungsbedürftigen eingeschossigen Altbausubstanz mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche nördlich des Möbelhausneubaus aus 1996. Zeitgleich mit dem vorgenannten Abbruch plant der Eigentümer die Errichtung eines direkten Anbaus an die Nordfassade des 1996 errichteten Möbelhauses, bestehend aus 3 oberirdischen Geschossen mit insgesamt ca. 9.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Möbelhauses und einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsfläche ist auch eine städtebauliche Aufwertung des Standorts verbunden.

Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des vorhandenen Möbelhauses ist die Weiterführung des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens in der gemäß Baugesetzbuch notwendigen Form als Änderung. Dies erfolgt gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Ilmenau vom 17.07.2021 nunmehr als Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). ( siehe Verfahrensablauf ).

Mit der Planung soll sowohl die städtebauliche Ordnung als auch eine ausgewogene Struktur im Einzelhandel der Stadt Ilmenau gesichert werden.

## **2. Alternative Standortuntersuchungen**

Das Möbelhaus befindet sich bereits seit 1996 auf dem Standort im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Nördlich an den 3-geschossigen Neubau des Möbelhauses angrenzend wurde die dort vorhandene vormals gewerblich genutzte 1-geschossige Altbausubstanz zusätzlich als Verkaufsfläche genutzt. Diese Altbausubstanz erfordert zwischenzeitlich einen hohen Erhaltungsaufwand, der sich nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt. Unabhängig davon können mit ihr die heutigen gesetzlichen Anforderungen an die Energiesparverordnung und den Brandschutz nicht bzw. nur mit Defiziten erfüllt werden.

Mit dem Ersatz der Altbausubstanz durch einen 3-geschossigen Anbau an das zentrale Möbelhaus sollen neben der Erweiterung der Verkaufsfläche zu einem kompakten Gebäudestandort zusätzliche Synergieeffekte sowohl im Lager- und Verwaltungsbereich als auch bei der Umsetzung der baulich-organisatorischen Notwendigkeiten des vorbeugenden Brandschutzes genutzt werden.

Die Frage einer alternativen Standortwahl, z.B. durch die Nutzung aufgelassener Gewerbeflächen oder sonstigen Brachen, stellt sich somit nicht.

## **3. Verfahrensablauf**

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 26.11.2013 an die Stadt Ilmenau einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

Zur Wahl des Bauleitplanverfahrens:

Mit Beschluss Nr. E2/588/33/93 vom 23.01.1997 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 BauGB die 2. förmliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 „Möbelhaus Erfurter Straße“ eingeleitet.

Es wurde ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Mit dem Vorentwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Die Aufforderung an Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eine Aussage zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung zu treffen erfolgte nicht, da es noch keine gesetzliche Forderung dazu gab. Demzufolge wurde kein Umweltbericht erstellt.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB lag der Vorentwurf einschließlich der Begründung vom 10.02.1997 bis zum 24.02.1997 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.

Der Stadtrat beschloss am 20.02.1997, den Entwurf der 2. Änderung im Zeitraum vom 10.03.1997 bis zum 26.03.1997 öffentlich auszulegen. Wegen verschiedener Forderungen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere wegen Problemen bei der Verkehrsanbindung, wurde das Verfahren anschließend nicht weitergeführt.

Nach pflichtgemäßen Ermessen wurde mit Beschluss des Stadtrates 443/52/14 vom 20.02.2014 auf Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers vom 23.11.2013 die Weiterführung der im Jahr 1996 beschlossenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Ilmenau Nr. 8 „Möbelhaus Erfurter Straße“ mit nachfolgenden aktualisierten Planungszielen beschlossen:

- \* *Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Einrichtungshauses durch Neubau eines 3-geschossigen Gebäudeteils nördlich des bestehenden Hauptgebäudes sowie für die Anpassung und Ergänzung der Außenanlagen.*
- \* *Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes auf Grundlage der Anforderungen der aktuellen gesetzlichen Grundlagen im 2-stufigen Bauleitplanverfahren – Durchführung eines Scopings*
- \* *Klärung der Verkehrsanbindung des Möbelhauses an das öffentliche Straßennetz*

Mit Planungsstand vom 25.07.2018 lag der Vorentwurf zur 2. Änderung des überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 vor, der das zu diesem Zeitpunkt fixierte Ziel des Vorhabenträgers abbildete. Der überarbeitete Vorentwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 bestand aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung und diente als Grundlage für das sogenannte Scoping.

Im Amtsblatt der Stadt Ilmenau vom 26.09.2018 erfolgte die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Offenlegung des Vorentwurfes erfolgte vom 08.10.2018 bis zum 19.11.2018.

Mit Anschreiben vom 20.09.2018 und Übersendung der Planungsunterlagen wurden durch die Stadt Ilmenau die betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zum 26.11.2018 aufgefordert.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Hinweise der Bürger wurde mit Beschluss vom 15.07.2020 durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau das Bauleitplanverfahren vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB in ein Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB geändert. Ausschlaggebend dafür war die Stellungnahme des Landratsamtes des Ilmkreises mit entscheidenden Hinweisen zu Eigentumsfragen zu Grundstücken im Geltungsbereich. Die Bezeichnung des Planverfahrens lautet seitdem: Bebauungsplanverfahren Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“ – 2.Änderung.

Dem Änderungsbeschluss vorgelagert erfolgte der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Ilmenau und dem ehemaligen Vorhabenträger, der Möbelhaus Schulze GmbH & Co KG / Rödenal. Mit diesem Vertrag verpflichtet sich die Möbelhaus Schulze GmbH & Co KG zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Mit Planungsstand vom 22.03.2022 liegt der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“ vor. Er besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan mit Planstand 15.02.2022.

#### **4. Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird mit aktuellem Stand 22.03.2022 im Südwesten durch die Erfurter Straße, im Norden durch gewerbliche Anlagen und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Entwurfs vom 22.03.2022 des Bebauungsplans Nr.59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ – 2. Änderung umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

##### **Gemarkung Oberpörlitz, Flur 9**

Flurstücke 528/1, 529/5, 529/6, 789, 790, 791/3, 792/1, 792/2 - teilweise, 793/1, 793/2 - teilweise, 793/3, 794/3, 794/4, 794/5, 794/6,

##### **Gemarkung Roda, Flur 2**

Flurstücke 167/1 - teilweise, 168/3, 168/4

##### **Gemarkung Ilmenau, Flur 30**

Flurstücke 2664/1, 2664/2

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2,75 ha.

#### **5. Übergeordnete Planungen**

##### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnung und Landesplanung tragen dazu bei, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den Erfordernissen einer Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen in Einklang zu bringen und eine dauerhafte, großräumig ausgewogene Ordnung zu gewährleisten. Sie orientiert sich dabei an der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen (LEP 2025) ist Ilmenau nach dem Zentrale-Orte-Prinzip als Mittelzentrum mit Stadt- und Umlandraum eingestuft. Ilmenau liegt im Schnittpunkt landesbedeutsamer Entwicklungsachsen sowie an der europäisch bedeutsamen Straßenverbindung A 71 / A 73 Berlin - Schweinfurt. Tangiert wird die Stadt Ilmenau von der überregionalen Schienenverbindung Berlin - Nürnberg.

Ilmenau gehört zum Technologiedreieck Erfurt - Jena - Ilmenau und bietet mit der Technischen Universität Ilmenau gute Voraussetzungen für die Etablierung und Weiterentwicklung von Forschungs- und Technologieeinrichtungen.

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) wird die Stadt Ilmenau neben der Ausweisung als Mittelzentrum außerdem als Stadt- und Umlandraum mit einer relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet.

Mit dem Regionalplan Mittelthüringen, der seit dem 01.08.2011 rechtswirksam ist, wurde ein fortgeschriebenes Rahmenkonzept für die geordnete räumliche Entwicklung der Planungsregion Mittelthüringen geschaffen. Er greift u. a. die Vorgaben des damals gültigen Landesentwicklungsplans 2004 (LEP) auf und formt sie regionsspezifisch räumlich und sachlich als Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus (§ 7 Abs. 5 ThürLPIG).

Die Planungsregion Mittelthüringen umfasst die Landkreise Gotha, Sömmerda und Weimarer Land, den Ilm-Kreis sowie die kreisfreien Städte Erfurt und Weimar. Zusammen mit den kreisangehörigen Gemeinden, die im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentren ausgewiesen sind, bilden diese die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen als Träger der Regionalplanung.

Das Potenzial der Region liegt vor allem in ihrer zentralen geografischen Lage in Thüringen, in Deutschland und Europa und in den vorhandenen wirtschaftlichen, kulturellen und kulturhistorischen Zentren,

insbesondere in Forschungs- und Bildungseinrichtungen in der Thüringer Städtereihe, welche sich in nahräumlicher Lage zu vielfältigen attraktiven Erholungsräumen befinden.

Gemäß dem Regionalplan Mittelthüringen stehen dabei für die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Ilmenau folgende Ziele im Vordergrund:

#### *Regionale Hauptentwicklungsziele*

Im Regionalplan soll ein Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung gegeben werden, indem

- \* sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Planungsregion Mittelthüringen wirtschaftlich entfalten können,
  - \* auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird
- und
- \* die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden.

#### *Raumstruktur*

Ilmenau bildet raumstrukturell einen Stadt-Umland-Raum im ländlichen Raum. In diesem Stadt-Umland-Raum Ilmenau sollen sich die Städte Ilmenau und Langewiesen im Bereich des Tourismus und der Erholung sowie der Siedlungsentwicklung über interkommunale Kooperationen abstimmen (G 1-2). Ilmenau gehört zu den festgelegten Städten für die hervorgehobene Weiterentwicklung des Kultur- und Bildungstourismus. Langewiesen ist als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Die interkommunalen Kooperationen sollen also in den Bereichen des Tourismus, der Erholung und darüber hinaus in der Siedlungsentwicklung stattfinden. Dies gilt fort, auch nachdem Langewiesen zum Ortsteil der Stadt Ilmenau wurde.

Sowohl die Ausweisung zentraler Orte als auch die Festlegung von Grundversorgungsbereichen sollen die grundlegende Daseinsvorsorge und die gleichwertigen Lebensverhältnisse in der Planungsregion Mittelthüringen sichern.

Gemäß dem aktuellen Regionalplan Mittelthüringen nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein. Im Rahmen dessen soll die Gesamtverkaufsraumfläche von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Mittelzentren der Bevölkerungsanzahl im Verflechtungsbereich angemessen sein.

Aus diesem Anlass hat die Stadt Ilmenau im Vorfeld der Überarbeitung des Vorentwurfs den Antrag zur Durchführung eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens an das Thüringer Landesverwaltungsamt gestellt.

Im Rahmen dessen hat die Stadt Ilmenau Bezug nehmend auf die Beschlussfassung zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Möbelhaus Erfurter Straße“ das Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 03.02.2014 um eine Vorprüfung zur Raumordnung gebeten.

Mit Antwortschreiben des Landesverwaltungsamtes vom 27.02.2014 wird ausgesagt, dass gemäß LEP „Mittelzentren ... über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs verfügen ... sollen (G 2.2.7.)“. Weiterhin, dass „Ilmenau ... als höherstufiger zentraler Ort für die Etablierung vielfältiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß 3.2.1 des LEP geeignet ... ist.“ Dabei wird auf das in der Stadt Ilmenau seit 2012 vorliegende, durch das Büro Junker und Kruse/Dortmund erarbeitete Einzelhandelskonzept verwiesen. Darin wird die Verkaufsfläche im Möbelhaus Schulze mit insgesamt 13.400 m<sup>2</sup> angegeben, davon 2.100 m<sup>2</sup> typ- und zentrenrelevante Randsortimente. Im Anschreiben der Stadt Ilmenau an die obere Landesplanungsbehörde vom 03.02.2014 wurde bereits richtig gestellt, dass die im Einzelhandelskonzept genannten Größen nach Überprüfung abweichen: Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 11.870 m<sup>2</sup>, davon laut Ilmenauer Sortimentsliste 852 m<sup>2</sup> nicht zentrenrelevanter Randsortimente und 805 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Randsortimente, in der Summe 1.657 m<sup>2</sup> typ- und zentrenrelevanter Randsortimente.

Es wurde seitens der Raumordnungsbehörde empfohlen, das Einzelhandelskonzept grundsätzlich stringent zu betrachten. Dem Einzelhandelskonzept sollte ein hohes Gewicht bei der städtischen Entscheidung eingeräumt werden.

Die obere Landesplanungsbehörde bezieht sich auf die Entwicklungsziele und –empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, wonach am Ergänzungsstandort „Roda“ Umstrukturierungen zwar grundsätzlich möglich sind, diese aber auf Bau- und Gartensortimente ausgerichtet sein sollen. Bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie dem Einrichtungshaus Schulze, wird im Einzelhandelskonzept eine Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 10 % für ausschließlich nicht zentrenrelevante Kernsortimente zugestanden, wenn sie im Sinne eines „aktiven Bestandsschutzes“ der langfristigen Sicherung des Standortes dient (Seite 142). Gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes wären das 1.340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Allerdings gibt es bis auf die allgemeine Aussage unter dem Punkt 2 „Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends in der Einzelhandelsentwicklung“, dass es auf der „Angebotsseite eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen“ ohne weitere Definition dieser Begrifflichkeit gibt, keinerlei Aussagen im Einzelhandelskonzept zu dem sich ausbreitenden Internethandel und dessen Kaufkraftbindung.

Die aktuell vom Vorhabenträger geplante Erweiterung des Möbelhauses um 7.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist 5.860 m<sup>2</sup> größer als die nach Einzelhandelskonzept zulässige Größe für einen „aktiven Bestandsschutz“. Sie dient trotzdem ausschließlich der langfristigen Sicherung des Standortes in Ilmenau als Gegenreaktion zur Marktentwicklung mit der deutlichen Hinwendung des Kaufens im Internet.

So wirbt z.B. das Internetportal moebel.de damit, das größte Möbelhaus Deutschlands zu sein.

Der einzige Vorteil eines traditionellen Möbelhauses bleibt das Angebot für die Kunden, die Möbel auszuprobieren, sich die Oberflächen anzusehen bzw. anzufassen, um die Haptik der Oberflächen zu erfühlen. Aus einem reinen „Versorgungskauf“ kann somit ein „Erlebniskauf“ gemacht werden.

Die Erweiterungsfläche wird dem entsprechend als reine Ausstellungsfläche gesehen, nicht im Sinne einer Verkaufsfläche, von der Kunden die Ware mitnehmen. Die Verkaufsflächen für die nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Randsortimente laut Ilmenauer Sortimentsliste (in der Summe von 1.657 m<sup>2</sup> typ- und zentrenrelevanter Randsortimente) bleiben unverändert.

Die planungsrechtliche Neuordnung des Planungsgebietes stand daher aus Sicht der Stadt Ilmenau trotz der oben genannten einschränkenden Empfehlungen der oberen Landesplanungsbehörde im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Sicherung eines vorhandenen Standortes für das Mittelzentrum Ilmenau und das zu versorgende Umland.

Am 26.06.2014 wurden in einem Telefonat zwischen der Stadt Ilmenau und der oberen Landesplanungsbehörde die raumordnerische Stellungnahme vom 27.02.2014 sowie das Ergebnis des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) erörtert. Für eine raumverträgliche Einordnung wurde im REHK eine Erweiterung des Einrichtungshauses um maximal 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche empfohlen. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde würde bei einer Erweiterung um die beabsichtigte Größe von ca. 7.200 m<sup>2</sup> die anzunehmende raumverträgliche Erweiterung überschritten und die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) notwendig. Dafür sollten entsprechende Unterlagen einschließlich einer Auswirkungsanalyse eingereicht werden.

Am 10.07.2014 fand im Thüringer Landesverwaltungsamt eine Beratung mit Vertretern der Stadt Ilmenau, des Unternehmens Einrichtungshaus Schulze GmbH & Co. KG, des mit der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüros Dr. Walther+Walther und der oberen Landesplanungsbehörde statt. Anlass war die Vorbereitung eines ROV zur geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses auf insgesamt ca. 19.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne eine Veränderung der Randsortimente. Seitens der oberen Landesplanungsbehörde wurde die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse als Bestandteil der Unterlagen für das ROV empfohlen.

Im Ergebnis der vorgenannten Sachstände wurde durch die Stadt Ilmenau eine Auswirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Möbelhauses in Ilmenau an das Büro Junker und Kruse in Auftrag gegeben. Nach Vorlage der Auswirkungsanalyse wurde mit Schreiben der Stadt Ilmenau vom 07.04.2017 an die obere Landesplanungsbehörde des Freistaates Thüringen der Antrag zur Durchführung eines ROV gestellt und die dazu erforderlichen Unterlagen übergeben. Das ROV wurde mit Schreiben vom 18.04.2017 eröffnet und die Beteiligten um Stellungnahme bis zum 19.05.2017 gebeten. Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen wurde mit Beschluss vom 24.05.2017 gefasst und durch die Regionale Planungsstelle zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligten Träger öffentlicher Belange im ROV wurde durch die Landesplanungsbehörde mit Datum vom 22.08.2017 eine landesplanerische Beurteilung mit folgendem (zusammengefassten) für die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens positiven Ergebnis vorgelegt:

1. Orientierung des Vorhabens am „Zentrale-Orte-System“

Das Vorhaben entspricht der Zentralitätsstufe Ilmenaus. Dem Konzentrationsgebot gemäß 2.6.1 des LEP wird Rechnung getragen.

2. Auswirkungen im mittelzentralen Funktionsraum sowie auf benachbarte zentrale Orte und deren zentrale Versorgungsbereiche

Das Vorhaben steht nicht in Übereinstimmung mit dem Kongruenzgebot gemäß 2.6.2 des LEP. Da zentralörtliche Funktionen nicht infrage gestellt und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche umliegender Orte ausgeschlossen werden können, kann dem Beinträchtigungsverbot gemäß 2.6.3 des LEP Rechnung getragen werden.

3. Standörtliche Einordnung des Vorhabens und Auswirkungen im Stadtgebiet

Das Vorhaben kann hinsichtlich der standörtlichen Einordnung und seiner städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gebracht werden

4. Raumordnerische Gesamtabwägung

Das geplante Vorhaben kann in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gebracht werden.

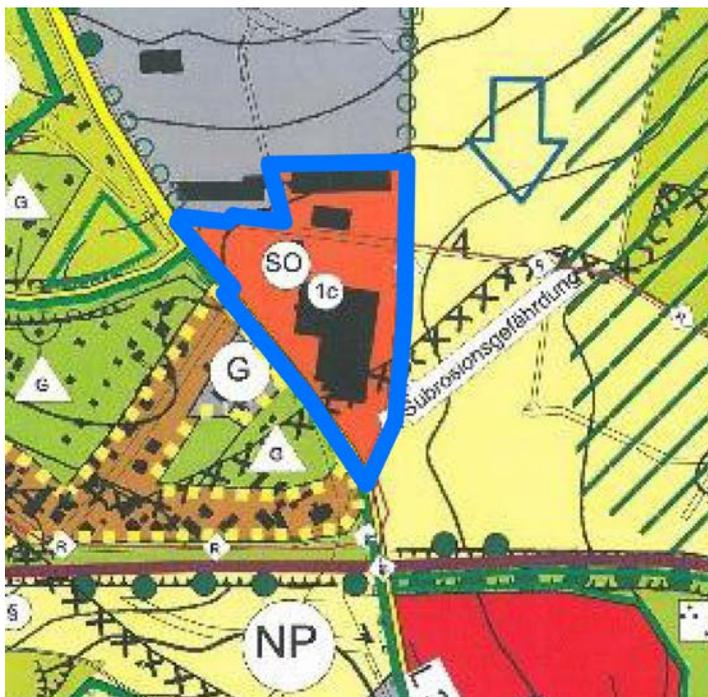
Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß dieser Vorgabe wurde am 14.09.2009 durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für die Gesamtfläche der Stadt beschlossen. Nach Offenlage des 1., 2. und 3. Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde am 14.09.2017 nach Abwägung der Feststellungsbeschluss gefasst und das Planwerk zu Genehmigung eingereicht.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Ilmenau am 24.11.2017 bekannt gemacht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau ist die Fläche des geplanten Bauvorhabens gemäß Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“ als Sondergebietsfläche Einzelhandel dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

## **6. Charakteristik des Bestands – naturräumliche Gegebenheiten**

### Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Ilmenau direkt nordöstlich angrenzend an die Erfurter Straße.

Als umgebende Bebauung befinden sich im Norden gewerbliche Bauten und im Südwesten Wohngebäude und Gärten. Östliche des Plangebiets befinden sich Feldfluren.

### Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs durch das vorhandene Möbelhaus, Lagergebäude und die für das Möbelhaus erforderlichen Kundenparkplätze geprägt.

### Straßen und Wege

Die vorhandene Bebauung befindet sich an der Erfurter Straße und ist somit in das Verkehrsnetz eingebunden. Es gibt eine Zufahrt von der Erfurter Straße zu den Kundenparkplätzen sowie eine weitere für die Belieferung des Möbelhauses über eine private Straße mit Anbindung an die Erfurter Straße. Der Kundenparkplatz ist zusätzlich über die vorgenannte private Straße direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet erreichbar.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Entwurfs vom 22.03.2022 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Der Geltungsbereich des Entwurfs vom 22.03.2022 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ ist bereits überwiegend bebaut, so dass bei einem Abriss der vorhandenen, ehemals gewerblich, jetzt als Verkaufsfläche und als Lager genutzten Bausubstanz und Neuerrichtung des Anbaus an das Möbelhaus nicht mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden muss.

Allerdings ist ein Auffinden generell nicht auszuschließen.

Gemäß § 16 ThürDSchG vom 14.04.2004 sind Bodenfunde unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden, damit sie durch Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden können.

Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter der o.g. Behörde abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

### Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Möbelhaus Schulze GmbH & Co KG befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberpörlitz: Flur 7, Flurstück 529/5, 529/6  
Flur 9, 789, 790, 791/3, 792/1, 793/1, 793/3, 794/3, 794/4, 794/5 und 794/6,

Gemarkung Roda: Flur 2, die Flurstücke 168/3 und 168/4.

Die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke der Erfurter Straße

Gemarkung Roda: Flur 2, Flurstück 167/1  
Gemarkung Oberpörlitz: Flur 9, Flurstück 2664/2  
stehen im Eigentum des Straßenbaulastträgers.

Die Stadt Ilmenau ist Eigentümer des Flurstückes

Gemarkung Oberpörlitz: Flur 9, Flurstück 528/1

Folgende Flurstücke in privatem Eigentum von Dritten sind ebenfalls von der Planung betroffen:

Gemarkung Oberpörlitz: Flur 9, Flurstücke 791/3, 793/2 und 793/3  
Gemarkung Ilmenau: Flur 30, Flurstück 2664/1

## Umwelt- und Freiraumsituation

### \* Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

### \* Klima:

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich der Erfurter Straße bzw. der gewachsenen Ortslage des Ortsteiles Roda. Es ist überwiegend bebaut. Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht.

Durch die geplanten baulichen Anlagen gemäß dem Entwurf vom 22.03.2022 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ werden nach derzeitigem Kenntnisstand die klimatischen Belange nicht berührt.

### \* Altlasten:

Derzeit sind keine Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten bzw. Verdachtsflächen bekannt.

### \* Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet erweitert baulich-strukturell den nordöstlichen Teil der bebauten Flächen östlich der Erfurter Straße.

Das Grundstück des Möbelhauses fällt von Westen nach Osten von ca. 527 m ü. NHN an der westlichsten Grundstücksecke bis ca. 523 m ü. NHN nördlich des bestehenden Möbelhauses. Von Norden nach Süden fällt das Grundstück nur geringfügig. Dadurch hat ein Nutzer der Erfurter Straße von Nord-Westen (Autobahnzubringer) kommend einen vollen Einblick auf das 1996 neu gebaute bzw. teilweise aus damals bereits vorhandenen Gebäuden entstandene Ensemble des Möbelhauses und die sich anschließenden ehemals gewerblichen baulichen Anlagen.

Damit der baulichen Situation im Bereich des Möbelhauses Schulze subjektiv eine sehr wichtige Einfahrt zur Stadt Ilmenau definiert wird, ist hier eine Verbesserung der städtebaulichen Situation des bestehenden Ensembles als Ortseinfahrt der Goethe- und Universitätsstadt wünschenswert. Die vorliegende Planung nimmt mit den getroffenen Festsetzungen darauf Bezug.

### \* Immissionsschutz:

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich der Erfurter Straße bzw. der gewachsenen Ortslage des Ortsteiles Roda. Es ist überwiegend bebaut. Durch den Entwurf vom 22.03.2022 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der Anzahl der Kundenparkplätze getroffen. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Kunden maßgeblich erhöht, da die geplante Erweiterung der langfristigen Sicherung des Standortes dient. Die nächste Wohnbebauung ist zudem von den beiden Zufahrten zu den Kundenparkplätzen ca. 75 bzw. 85 m entfernt. Mit der geplanten Erweiterung werden jedoch im Bereich einer zum Abbruch geplanten Lagerhalle nördlich der geplanten Erweiterung im nur für Mitarbeiter zugänglichen Grundstücksbereich ca. 14 zusätzliche Mitarbeiterparkplätze eingeordnet. Diese Einordnung resultiert aus der Notwendigkeit, die vorhandene Parksituation für die Mitarbeiter des Möbelhauses zu ordnen und neu zu strukturieren. Eine Erhöhung der Mitarbeiterzahl ist nicht geplant. Somit sind die immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt.

### \* Munitionsgefährdung:

Derzeit ist für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ keine Munitionsgefährdung bekannt.

Im Jahr 1999 wurde den in ca. 100 m südlich der Bahnlinie beginnenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Friedhof“ eine Stellungnahme der Tauber Delaborierung GmbH zum Vorentwurf vom 17.09.1999 eingeholt. Danach ist für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 31 und damit zumindest für das südliche Umfeld nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen. Unabhängig davon sind bei Erdarbeiten Munitions- und Bodenfunde aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

## **7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes**

### Trinkwasser

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ ist derzeit ausreichend mit Trinkwasser versorgt.

Durch die mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ vorbereiteten planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Bedarf an Trinkwasser nicht verändert.

Die Löschwasserbereitstellung wird derzeit über eine Zisterne abgesichert, die über eine private Löschwasserleitung gespeist wird. Diese Löschwasserleitung befindet sich erdverlegt auf dem Flurstück 529/4 in der Flur 7 der Gemarkung Oberpörlitz und wird von diesem Grundstück kommend bis zu einer Zisterne auf dem Grundstück des vorhandenen Möbelhauses weitergeführt. Die private Löschwasserleitung zur Speisung der Zisterne bleibt unverändert erhalten. Im Rahmen der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung wird der Nachweis für die baulich-strukturelle Einordnung der erforderlichen Löschwasserversorgung bzw. Löschwasserbereitstellung erbracht.

### Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist derzeit voll erschlossen

Durch den mit dem Entwurf vom 22.03.2022 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ vorbereiteten planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Anfall von Abwasser nicht verändert.

Auch der Anfall von Regenwasser wird sich nicht erhöhen, da nur bereits schon versiegelte Flächen nach Abbruch von Altsubstanz auch neu bebaut werden können.

### Elektroenergieversorgung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Versorgung mit Elektroenergie grundsätzlich gesichert bzw. herstellbar.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des AIK IIm-Kreis.

## **8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung**

### **8.1. Ziele und Grundzüge der Planung**

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ ist die planungsrechtliche Sicherung einer geplanten Erweiterung des vorhandenen Möbelhauses.

### Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet wurde 1994 das Möbelhaus Schulze durch einen dreigeschossigen Neubau sowie Umbau der nördlichen ehemals gewerblichen Bausubstanz errichtet.

Auf der Grundlage der 1. Änderung des damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgte 1997 auf der Südseite des Möbelhauses ein dreigeschossiger Erweiterungsbau. Die ehemals gewerblich genutzten Nebenanlagen auf der Nordseite befanden sich nicht im Geltungsbereich des Änderungsplans, sie wurden zwischenzeitlich vom Betreiber erworben und werden aktuell als Lager genutzt.

Das Grundstück des Möbelhauses fällt von Westen nach Osten um ca. 4 m. Dadurch und durch die Lage der Straße südwestlich des Möbelhauses ist der Blick frei auf die in die Jahre gekommenen sanierungsbedürftigen 1-geschossigen Nebengebäude hinter dem eigentlichen 3-geschossigen Möbelhaus.

Durch den vom Betreiber des Möbelhauses geplanten Abriss der ehemals gewerblich genutzten 1-geschossigen Substanz und deren Ersatz durch einen dreigeschossigen Anbau an das vorhandene Möbelhaus wird hier eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen Situation als Ortseinfahrt der Goethe- und Universitätsstadt erreicht.

## Planungsziel

Das Möbelhaus Schulze hatte mit Stand Januar 2014 eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.870 m<sup>2</sup> und ca. 2.350 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Die Fläche hat sich zum Planungsstand des Entwurfs der 2. Änderung mit Datum vom 22.03.2022 nicht verändert.

Die zum 22.03.22 vorhandene Gesamtverkaufsfläche teilt sich auf in

- Kernsortiment Möbel inkl. Küchen, Betten, Matratzen	10.213 m <sup>2</sup>
- Randsortiment	1.657 m <sup>2</sup>
<u>davon</u>	
* nicht zentrenrelevant gemäß Ilmenauer Sortimentsliste	852 m <sup>2</sup>
* zentrenrelevant gemäß Ilmenauer Sortimentsliste (Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren; Heimtextilien; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen)	805 m <sup>2</sup>

Die sich nördlich des Neubaus von 1994 befindliche ehemals gewerblich genutzten Bausubstanz wurde im Zusammenhang mit dem Neubau 1994 ebenfalls überwiegend zu Verkaufsfläche umgebaut. Hier befinden sich derzeit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 120 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Dieser Gebäudeteil soll abgebrochen werden. An seine Stelle soll ein dreigeschossiger Neubau mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weiteren Lagerflächen entstehen. Daraus ergeben sich insgesamt 19.070 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Nach der geplanten Erweiterung teilt sich die Gesamtverkaufsfläche in einer Größe von 19.070 m<sup>2</sup> folgendermaßen auf:

- Kernsortiment Möbel inkl. Küchen, Betten, Matratzen	17.413 m <sup>2</sup>
- Randsortiment	1.657 m <sup>2</sup>
<u>davon</u>	
* nicht zentrenrelevant gemäß Ilmenauer Sortimentsliste	852 m <sup>2</sup>
* zentrenrelevant gemäß Ilmenauer Sortimentsliste (Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren; Heimtextilien; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen)	805 m <sup>2</sup>

Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird durch den Betreiber des Möbelhauses als Ausstellungsfläche benötigt, auf der sich die Kunden die Einzelmöbel gestellt als kombinierte Einrichtungsvorschläge in „Zimmern“ ansehen können. Damit soll dem Kunden die Möglichkeit gegeben werden, die Möbel durch Probesitzen und Probeliegen auszuprobieren, die Oberflächen zu „Erfassen“ und sich zu Kombinationen von Möbeln anregen zu lassen. Aus einem reinen „Versorgungskauf“ („ich brauche ein neues Sofa“) soll ein „Erlebniskauf“ („so könnte mein neues Wohnzimmer aussehen, vielleicht brauche ich auch eine neue Tapete?“) werden. In den Themenküchen der Ausstellungsräume (Wohnküche, Landhausküche, Küche im Industriedesign u.a.) können Schaukochabende mit der Vorstellung neuer Küchenherde, Backöfen, Dampfgarer oder Kühlschränke mit Klimazonen und Eiszubereitung durchgeführt werden.

Damit soll in Konkurrenz zum rasant anwachsenden Internethandel der Standort des Möbelhauses in Ilmenau für die Ilmenauer Bürger und die Kunden aus dem Umland gesichert werden.

## **8.2. Begründung der Festsetzungen**

### **8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Baugebietes bestimmt.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.1.: Art der baulichen Nutzung

Mit dieser Festsetzung soll die maximale Größe der Verkaufsraumfläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus raumverträglich festgeschrieben werden. Die maximale Ausnutzung wird durch das Baufenster begrenzt.

Zur Festsetzung 1.2.:

Das vorhandene Möbelhaus hat derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.870 m<sup>2</sup>, davon 1.657 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente, die sich wiederum gemäß Ilmenau Sortimentsliste aufteilen in 852 m<sup>2</sup> nicht zentrenrelevant und 805 m<sup>2</sup> zentrenrelevant (Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren; Heimtextilien; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen).

Die Definition der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt auf der Grundlage der Ilmenauer Sortimentsliste, die Bestandteil des in der Stadt Ilmenau vorliegenden Einzelhandelskonzepts des Büros Junker und Kruse, Dortmund aus dem Jahr 2019, erweitert im Jahr 2020, ist. Mit dieser Festsetzung soll Bezug nehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau gesichert werden, dass mit der Erweiterung des Möbelhauses ausschließlich Ausstellungsflächen für das Kernsortiment Möbel inklusive Küchen, Betten und Matratzen entstehen.

#### Zur Festsetzung 1.3.:

Mit der Festsetzungen zum Ausschluss von Fremdwerbung soll erreicht werden, dass nur Werbeanlagen für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Möbelhaus“ zulässig sind. Damit wird ausgeschlossen, dass weitere, für die geplante Nutzung nicht relevante Fremd-Werbeanlagen errichtet werden können und damit unerwünschte Effekte erzeugt werden könnten.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung Teil A1 und zur Festsetzung 1.4.: Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Der geplante Erweiterungsbau des Möbelhauses soll nach Abriss der nördlich angrenzenden, zurzeit als Möbeldiscount-Verkauf bzw. Lager genutzten Gebäude errichtet werden. Die versiegelten Flächen erhöhen sich nicht.

Mit der Festsetzung der Unzulässigkeit von Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 soll zum einen eine Harmonisierung diesbezüglicher Bestimmungen der Stadt Ilmenau für vergleichbarer städtebaulicher Situationen erreicht werden und zum anderen mit der damit einhergehenden Begrenzung des Versiegelungsgrades das örtliche Mikroklima verbessert werden.

Wird die Grundflächenzahl der geplanten Erweiterung auf die Fläche des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 „Möbelhaus Erfurter Straße“ 1. Änderung aus dem Jahr 1996 berechnet, ergibt sich keine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch Nebenanlagen.

Zwischenzeitlich wurden aber durch den Betreiber des Möbelhauses nördlich angrenzende, stark versiegelte Flächen dazu erworben, die nunmehr in den aktuellen Geltungsbereich einbezogen wurden. Diese Flächen sind vorhandene Zufahrts-, Umfahrungs- und Lagerbereiche des Möbelhauses und aus Gründen des Brandschutzes und der Lagerhaltung erforderlich. Mit der geplanten Erweiterung des Möbelhauses geht ein Rückbau einer im beschriebenen Erweiterungsbereich befindlichen Lagerhalle und weiterer derzeit versiegelter Flächen zu Gunsten von Grünflächen einher, so dass auch durch die Planung von ca. 14 zusätzlichen Mitarbeiterstellplätzen auf derzeit auch schon versiegelten Flächen im Rahmen der Erweiterung des Möbelhauses keine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 erfolgt.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung Teil A1 und Teil A2 und zur Festsetzung 1.4. bis 1.7.: Maß der baulichen Nutzung – Höhe bauliche Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen auf der Planzeichnung festgesetzt.

Ziel ist es, mit der Erweiterung des Möbelhauses keine weitere Versiegelung von Flächen zu initiieren. Die in Anspruch genommenen Grundstücksflächen (vorhandenes größtenteils eingeschossiges Gebäude und Anlieferhof) sind bereits jetzt überwiegend versiegelt.

Das Planungsgebiet befindet sich an der Erfurter Straße, die eine der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau bildet. Mit der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen soll insbesondere gesichert werden, dass das bestehende Lagergebäude durch eine geringere Höhe den Übergang in den offenen Landschaftsraum bildet. Dieses Gebäude ist von der Erfurter Straße aus einsehbar. Die festgesetzte maximale Höhe des Möbelhauses soll sichern, dass der Erweiterungsbau der Höhe des vorhandenen Möbelhauses entspricht. Damit soll die städtebauliche Situation an der westlichen Stadteinfahrt neu geordnet werden.

Mit der Festsetzung zur Bezugsebene 524,5 m auf der Basis NHN (Höhe Oberkante Terrain im Bereich der Hauptkundenzufahrt zum Möbelhaus an der Erfurter Straße) soll Eindeutigkeit zur Höheneinordnung hergestellt werden.

Mit der Festsetzung zu den eventuell erforderlich werdenden technisch bedingten Aufbauten soll gesichert werden, dass das bereits stark gegliederte Gebäude des Möbelhauses als auch das bestehende Lagergebäude auch in Zukunft nicht durch heute gegebenenfalls noch nicht absehbare technische Aufbauten das Stadtbild negativ beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung zur Höhe und Größe einer Werbeanlage auf dem Dach des Möbelhauses (SO1) wird der Bestand gesichert.

### **8.2.2. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung u. Flächen für das Parken**

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Erfurter Straße und der privaten Straße stellen vorhandene Straßenverkehrsflächen dar. Mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Möbelhaus Erfurter Straße“ erfolgt keine Veränderung gegenüber der bestehenden Situation.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 2.1.: Stellplätze

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Stellplätzen sollen die vorhandenen und zusätzlich geplanten Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des zulässigen Möbelhauses planungsrechtlich gesichert werden.

### **8.2.3. Versorgungsflächen**

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 3.1.: Löschwasserzisterne

Mit dieser Festsetzung sollen zum einen die Sicherung der erforderlichen Löschwasserbereitstellung und zum anderen die städtebaulich verträgliche Umsetzung der dazu erforderlichen baulichen Anlage gesichert werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Trafo

Mit dieser Festsetzung soll die städtebaulich verträgliche Umsetzung des vorhandenen Trafos gesichert werden. Das Vorhaben sieht die hochbauliche Einordnung in den Erweiterungsbau des Möbelhauses vor.

### **8.2.4. Führen von Versorgungsanlagen und –leitungen**

Zur Festsetzung 4.1.:

Das Plangebiet kann von dem westlich gelegenen Teil der Erfurter Straße aus eingesehen werden. Die Erfurter Straße ist eine der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich, der damit Vorbeifahrenden einen der ersten Eindrücke zur Stadt vermittelt, würde somit das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen.

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

### **8.2.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Festsetzung 5.1.: Zaunanlagen und Einfriedungen

Diese Festsetzung dient dem Schutz von auf dem Planungsgebiet bzw. in angrenzenden Bereichen lebenden Kleintieren im Sinn des Artenschutzes.

Zur Festsetzung 5.2.: wasserdurchlässige Befestigungen

Diese Festsetzung dient der Vermeidung eines Eingriffs. Ein Teil des Regenwassers kann nach wie vor versickern und bleibt so dem natürlichen Kreislauf erhalten.

Zur Festsetzung 5.3.: Dachbegrünung

Für den Fall, dass in zulässiger Weise Dachbegrünungen errichtet werden sollen, ist die Art der Begrünung als extensives Gründach mit dafür geeigneten Pflanzen auszuführen. Diese Festsetzung dient der Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz und sichert eine damit verbundenen Verbleib von Oberflächenwässern auf dem Grundstück. Intensive Gründachlösungen, der der geplanten Nutzung und Gebäudestruktur kontrahär gegenüberstehen würden, sind damit nicht möglich.

#### Zur Festsetzung 5.4.: Leitungsführungen

Im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Grünflächen sollen Leitungen unter befestigte Flächen verlegt werden.

### **8.2.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzungen 6.1.:

Auf der Trasse des Leitungsrechts L1 soll zukünftig die Mittelspannungsleitung verlaufen, die derzeit auf der privaten Fläche verlegt ist. Mit dieser Festsetzung soll die erforderliche Umverlegung der Mittelspannungsleitung nach Erweiterung des Möbelhauses gewährleistet werden. Dazu sind privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzungen 6.2.:

Auf der Trasse des Leitungsrechts L2 befindet sich eine Niederspannungsleitung, die der Versorgung des sich nördlich des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebes dient. Ihre Lage wird mit dieser Festsetzung gesichert. Dazu sind privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzungen 6.3.:

Auf der Trasse des Leitungsrechts L3 befindet sich eine Hochdruckgasleitung, die der Versorgung des Stadtgebietes von Ilmenau dient. Ihre Lage wird mit dieser Festsetzung gesichert. Dazu sind privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

### **8.2.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 7.1.:

Mit dieser textlichen Festsetzung wird dem Schutz- und Erhaltungsgebot im Rahmen der Regelung der Baumschutzsatzung vom 26.09.2019 der Stadt Ilmenau Rechnung getragen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzepts.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 7.2.:

Die Auswahl der zulässigen Pflanzarten erfolgte nach Kriterien der Eignung und den Pflanzzielen. Es wurden vorrangig heimische und standortgerechte Arten ausgewählt.

Darüber hinaus wurde die Baumartenauswahl auch im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Bedingungen getroffen. Den geänderten Anforderungen, wie z.B. lange Trockenperioden und größere Temperaturextreme können zukünftig nur noch wenige einheimische Baumarten gerecht werden. Wichtig ist es daher, das Stadtgrün so zu entwickeln, dass es größtmögliches Potential entwickeln kann, um die Auswirkungen der Klimaentwicklung abzumildern. Für die Pflanzung von Stadtbäumen werden daher auch klimafeste Arten vorgeschlagen, die aus anderen Herkunftsregionen stammen und an die aktuellen Anforderungen besser angepasst sind. Eine gute Vitalität und somit Funktionalität des Stadtbaubestandes erfordert ein breiteres Baumartenspektrum und reagiert auf die unterschiedlichen Pflanzstandorte im urbanen Raum.

Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe und raumwirksame Grünstruktur erreicht werden.

### **8.2.8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 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 zu sichern.

## **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### Zur Festsetzungen 8.1.: Dachgestaltung

Das Plangebiet ist vom westlichen Teil der Erfurter Straße als Stadteinfahrt sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll gesichert werden, dass störende Blendungen oder staduntypische Farben der Dachlandschaft vermieden werden. Dabei wird mit der Zulässigkeit der Anordnung von Anlagen zur passiven Nutzung von Sonnenenergie den Anforderungen an eine umweltgerechte Energiewende Rechnung getragen.

### Zur Festsetzung 8.2.: Satteldacheindeckungen

Das Plangebiet ist vom westlichen Teil der Erfurter Straße als Stadteinfahrt sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung bei Satteldächern soll der Gesamtgestaltung des Plangebietes im Kontext des Ortsbildes unter Würdigung der Gestaltung der vorhandenen Bebauung entsprochen werden.

### Zur Festsetzung 8.3. und 8.4.: Fassadengestaltung

Das Plangebiet ist vom westlichen Teil der Erfurter Straße als Stadteinfahrt sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll gesichert werden, dass störende Blendungen oder staduntypische Farben der sichtbaren Fassadenflächen vermieden werden. Dabei wird mit der Zulässigkeit der Anordnung von Anlagen zur passiven Nutzung von Sonnenenergie den Anforderungen an eine umweltgerechte Energiewende Rechnung getragen.

### Zur Festsetzung 8.5.: Glasfassaden

Mit dieser Festsetzung wird auf erforderliche bauliche Rahmenbedingungen und diesbezügliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V 4) hingewiesen, die zur Vorbeugung eines möglichen Vogelschlags an Glasfassaden dienen.

## **Äußere Gestaltung von Werbeanlagen**

### Zu den Festsetzungen 9.1. bis 9.6.:

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll erreicht werden, dass zum einen diesbezügliche Bestimmungen in der Stadt Ilmenau für gleichartige städtebauliche Situationen harmonisiert werden, zum anderen aber auch den berechtigten Interessen von Gewerbetreibenden an Werbung entsprochen werden kann.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade Rücksicht nehmen. Die Größe, Art und Anzahl der Werbeanlagen wurde dem Charakter des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus angepasst. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Leuchtwerbung soll gesichert werden, dass im Bauantragsverfahren die Störwirkung auf umgebende Wohnnutzungen betrachtet wird. Durch die Lage des Plangebiets westlich angrenzend an Feldflur sind auch Fernwirkungen in Richtung Oberpörlitz möglich und gegebenenfalls zu betrachten.

Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf den Verkehrsfluss auf der Erfurter Straße zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen. Mit der Unzulässigkeit der Werbeanlagen und Warenautomaten an Zäunen, Toren und Türen sowie den bereits begründeten Beschränkungen hinsichtlich Gestaltung, Größe und Einordnung soll der Verunstaltung des öffentlichen Raums bis hin zur Entstehung städtebaulicher Missstände und der Reizüberflutung durch Überfrachtung mit einer Vielzahl von Informationselementen im öffentlichen Raum entgegen gewirkt werden.

## **Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

### Zur Festsetzung 10.1.: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, insbesondere Behältnisse für Verpackungsmaterial, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen oder vom Straßenraum aus sichtbar sind, beeinträchtigen die Qualität des Erscheinungsbildes der Stadteinfahrt. Deshalb sollen die Stellplätze baulich in ein Gebäude integriert werden, dass eine Einsicht vom öffentlichen Raum her nicht möglich ist.

## **Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### Zur Festsetzung 11.1.: Zäune zum öffentlichen Raum

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Einfriedungen der Grundstücksbereiche zum öffentlichen Raum hin mit gestalterisch dem Stadtbild eines hochwertigen Möbelhauses an der Stadteinfahrt entsprechenden Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung vorgenommen werden.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise auf sonstige geltenden Vorschriften**

### **9.1. Nachrichtliche Übernahmen**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“ befindet sich im Radonvorsorgegebiet gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“ befindet sich innerhalb des Anwendungsbereiches der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau.

### **9.2. Hinweise auf sonstige geltenden Vorschriften**

Die Hinweise sollen an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren. Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des Bebauungsplans dienen oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung.

#### Denkmalschutz und archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist aber trotzdem nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden könnten. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThürDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### Geologische Belange

Aufgrund der Besonderheiten des Baugrundes wird hier explizit auf den Aufbau des Baugrundes und die Notwendigkeit der standortbezogenen Baugrunduntersuchung verwiesen.

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

#### Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall sind die zuständige Umweltbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Abfalllagerung und –beseitigung

Es wird auf die geltenden gesetzlichen Regelungen zur Abfalllagerung bzw. –beseitigung verwiesen.

#### Regelungen zum Oberflächenabfluss

Es wird auf die geltenden gesetzlichen Regelungen verwiesen, die im Wesentlichen Eingriffe in das Grundwasser oder in den natürlichen Vorfluter betreffen.

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Es wird auf die geltenden gesetzlichen Regelungen verwiesen, die im Wesentlichen den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen betreffen.

#### Munitionsgefährdung

Derzeit ist das Plangebiet nicht als kampfmittelegefährdeter Bereich bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall sind der zuständige Kampfmittelräumdienst zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Artenschutzmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die Umsetzung der aufgeführten Artenschutzmaßnahmen einschließlich der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen V1 bis V4 gemäß dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan mit Stand 24.02.2022 erforderlich ist.

#### Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauamt der Stadtverwaltung Ilmenau, Weimarer Straße 1d in 98693 Ilmenau.

### **10. Flächenbilanz**

Größe des Plangebietes	=	27.500 m <sup>2</sup>
-----		
davon		
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Möbelhaus		23.655 m <sup>2</sup>
davon		
• überbaubare Grundstücksfläche	11.655 m <sup>2</sup>	
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	7.720 m <sup>2</sup>	
• Flächen für Versorgungsanlagen außerhalb von Gebäuden	100 m <sup>2</sup>	
• Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.180 m <sup>2</sup>	
- öffentliche Straßenverkehrsfläche		3.580 m <sup>2</sup>
- private Straßenverkehrsfläche		265 m <sup>2</sup>
-----		
Summe		27.500 m <sup>2</sup>
-----		

Die einzelnen Flächen der Flächenbilanz wurden digital auf Grundlage der ALK ermittelt. Es können Differenzen zu den tatsächlichen Größen im Kataster auftreten.