

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### ➤ **Anlass und Ziel der Ergänzung und 3. Änderung zum Bebauungsplan**

Mit Rechtskraft der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ im Jahr 2013 begann zeitnah die Erschließung des Baugebietes „Am Friedhof Ost“ sowie nachfolgend die Bereitstellung der Wohnbaugrundstücke. Das Wohngebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut.

Ziel der Ergänzung und 3. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage für einen Lebensmittelmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dazu wurde das Plangebiet um einen Teilbereich von ca. 2400 m<sup>2</sup> Baufläche ergänzt. Weiterhin erfolgt eine Präzisierung bzw. Klarstellung einiger Festsetzungen, um zukünftig eine eindeutige Rechtsicherheit für die planungsrechtliche Prüfung und Bestätigung von Bauvorlagen gewährleisten zu können.

Für die Erweiterungsfläche sowie die geänderten Festsetzungen wurden die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im dazugehörigen Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### ➤ **Gesetzliche Grundlage**

Der Geltungsbereich zur Ergänzung und 3. Änderung befindet sich, ausschließlich der Ergänzungsfläche von 2.400 m<sup>2</sup>, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur 2. Änderung. Da bereits Baurecht besteht und die Ergänzungsfläche nur eine geringfügige Änderung darstellt, wurden übergeordnete Planungen, wie der Regionalplan Mittelthüringen, nicht in die Untersuchungen einbezogen.

Die Stadt Ilmenau hat am 14.09.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Derzeit liegt der Flächennutzungsplan als 3. Entwurf mit Bearbeitungsstand vom Januar 2017 vor. Die Flächen des Änderungsgebietes sind in diesem 3. Entwurf des Flächennutzungsplans als Wohnfläche, gemischte Baufläche und Grünfläche im Bestand und in Planung ausgewiesen. Da keine Abweichungen der Nutzungsarten sowie der Größe der Wohnflächen mit der vorliegenden 3. Änderungsplanung beabsichtigt sind, steht diese Planung mit dem 3. Entwurf des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung.

Somit wird dieser vorzeitige Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ilmenau erstellt. Die vorgezogene Bearbeitung der Änderungsplanung beruht insbesondere auf dem Erfordernis der zeitnahen Sicherung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit für einen Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### ➤ **Verfahrensablauf**

Der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 wurde kurz nach der Rechtskraft geteilt in den Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ und Bebauungsplan Nr. 31 b „Am Friedhof West“. Der Bebauungsplan Nr. 31 b „Am Friedhof West“ wurde aufgehoben.

Zeitnah wurde der Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ dahingehend geändert, dass die großzügig geplante Friedhofserweiterungsfläche minimiert wurde. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ erlangte im Jahr 2010 Rechtskraft.

Die Analyse der Friedhofsbelegungen in der Stadt Ilmenau in Verbindung mit den sich verändernden Bestattungsvorstellungen in Richtung Urnenbestattung brachte die Erkenntnis, dass

trotz der im Rahmen der 1. Änderung reduzierten Friedhofserweiterungsfläche die Nutzflächenausweisung nicht dem städtischen Bedarf und den städtischen Entwicklungszielen entsprach.

Gegenstand der Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a war daher die städtebauliche Neuordnung dieser festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche zugunsten von Wohngrundstücken.

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

Der Vorentwurf mit den geplanten Änderungen bzw. Planzielen lag zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.06. – 20.06.2016 öffentlich aus. Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf mit Schreiben vom 18. Mai 2016 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) übergeben. Diese wurden aufgefordert, eine Aussage zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu treffen (Scoping). Die Erarbeitung der Entwurfssfassung sowie die Aktualisierung des Grünordnungsplans und Umweltberichts erfolgten nach Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 den Entwurf zur 3. Änderungsplanung beschlossen und gemäß § 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt. Im Amtsblatt der Stadt Ilmenau wurde am 09.12.2016 bekannt gegeben, dass die Planentwürfe einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 öffentlich ausliegen. Mit Schreiben vom 09.12.2016 wurden die TÖB zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Ilmenau zur Abwägung und der Satzung zur Ergänzung und 3. Änderung am 15.06.2017 wurde die vorliegende Bebauungsplansatzung zur Prüfung im Landesverwaltungsamt Weimar eingereicht und mit Bescheid vom 24.07.2017 genehmigt.

#### ➤ **Beurteilung Umweltbelange**

##### 1. Aussagen im Umweltbericht

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen infolge der Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt verbal argumentativ, nach vernünftigem planerischem Ermessen. Dabei werden 3 Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bezüglich des Schutzwertes Boden sind aufgrund der erhöhten Versiegelung im Bereich des geplanten Einzelhandelsbetriebes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Daher wurden im Umweltbericht Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz benannt. Weiterhin werden die auf das Schutzwert Mensch durch die Änderungsplanung verursachten Auswirkungen als mittlere Erheblichkeit eingeschätzt. Mittels der Nachweispflicht für die Einhaltung der

zulässigen Immissionswerte sowie der notwendigen Errichtung einer Lärmschutzwand werden die zusätzlichen Lärmimmissionen begrenzt.

Grundsätzlich wird aber festgestellt, dass bezogen auf alle Schutzgüter keine erhebliche Verschlechterung gegenüber des anzunehmenden Ausgangszustandes zu erwarten ist.

Da es sich bei dem Planungsbereich bereits um ein rechtskräftiges Baugebiet handelt, waren in diesem speziellen Fall keine Untersuchungen zu alternativen Planungsmöglichkeiten erforderlich. Die Ergänzung und 3. Änderung ist lediglich eine Anpassung an die geänderten Bedarfsanforderungen im Gebiet.

## 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Seitens der TÖB wurde festgestellt, dass grundsätzlich im Rahmen der Planaufstellung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln und zu bewerten sind. Es wurde daher gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde der bereits zur Satzung der 2. Änderung bestätigte Umweltbericht entsprechend dem ergänzten Plangebiet und den abweichenden Festsetzungen im Baugebiet MI 5 angepasst. Mit der vorliegenden Änderungsplanung waren daher ausschließlich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FRH“ sowie die zusätzlichen überbaubaren Flächen im Nutzungsbereich MI 5 für die grünordnerische Prüfung regelungsrelevant. Diese wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Weiterhin wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan aktualisiert. Im Ergebnis der Bilanzierung wurde festgestellt, dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Der Eingriff kann als ausgeglichen betrachtet werden. Nach den Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichts stellt die geplante 3. Änderung im Vergleich zum genehmigten Baugebiet keine erhebliche Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Nachhaltige Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind auf Grund des anzunehmenden Ausgangszustandes nicht zu erwarten. Der mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte Eingriff führt somit nicht zu einer Verschlechterung der Situation im Plangebiet.

Hinsichtlich der Einordnung eines Einzelhandelsbetriebes wurden insbesondere Maßnahmen zur Wohnruhe der umliegenden Wohnbauflächen angemahnt. Die Hinweise zielen auf die Gewährleistung der **Immissionsrichtwerte nach TA Lärm** an allen umgebenden Wohngebäuden. Mit der vorliegenden Planung und dem Bau einer Einzelhandelseinrichtung mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind Emissionen vom Baugebiet MI 5 aus zu erwarten. Diese werden insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, aber auch durch die Betriebsweise dieser baulichen Anlage selbst erzeugt. Das Vorhabengrundstück ist, abgesehen von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Wegen und Straßen, umliegend von Wohnbebauung umgeben. Zur Gewährleistung der Wohnruhe in den westlich angrenzenden, neu gebauten bzw. geplanten Baugebieten „Am Friedhof Ost“ und „Am Friedhof West“ wurde bereits in der Entwurfsfassung zur 3. Änderung die Errichtung einer Lärmschutzwand festgelegt. Bestandsgebäude mit Wohnnutzung sind aber

auch jenseits der Erfurter Straße sowie der Blumenstraße vorhanden. Daher wurde in den textlichen Festsetzungen zur Satzung bestimmt, dass im Rahmen der Baugenehmigung für die gewerbliche Anlage die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß Punkt A.2 der TA- Lärm an allen umgebenden Wohngebäuden nachzuweisen sind.

Basierend auf dem Ergebnis dieser Untersuchung ist die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand festzulegen. Weiterhin wird im Genehmigungsverfahren die Nachtruhe mittels Ausschluss der Anlieferung zwischen 22 Uhr abends und 6 Uhr gesichert. Diese Vorgaben wurden für die nachgeordnete Ebene der Planverwirklichung in die textlichen Festsetzungen zur Satzung aufgenommen.

Eine Teilfläche des Plangebiets befindet sich im **Subrosionsgebiet** mit der Gefährdungsklasse B-b-l-4. Diese wurde im Plan konkret dargestellt. Weiterhin wurden die Erläuterungen zu den einzelnen Gefährdungsklassen in die Begründung aufgenommen.

Das Landesbergamt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie bestätigten Aussagen früherer Stellungnahmen dahingehend, dass keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbaus- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (THürABbUHG vom 23. Mai 2001) vorliegen.

### 3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden durch die Bewohner des Wohngebietes verschiedene Hinweise und Anfragen zu Umweltbelangen vorgebracht.

So wurde gewünscht, die Maßnahmen- und Ausgleichsfläche A1 entlang der nördlichen und westlichen Plangrenze mit einer **Windschutzpflanzung** zu versehen. Aus planerischer Sicht ist diese Fläche aber als Pufferzone zu den angrenzenden Nutzungen und dem freien Landschaftsraum auszubilden. Bereits mit der rechtskräftigen Satzung zur 2. Änderung war die parkartige Gestaltung dieser Anlage in Form einer lockeren Randeingrünung geplant. Aufgrund der erforderlichen Freihaltung der für das Stadtklima bedeutsamen Frischluftschneise sowie der Einhaltung des Abstandes zur Bahnlinie sind punktuelle Gehölzgruppen zu pflanzen und keine geschlossenen Windschutzpflanzungen vorzusehen. Mit der weiteren Bebauung des Gebietes „Am Friedhof West“ soll die parkartig gestaltete Ausgleichsfläche als verbindendes Element die Homogenität der Gesamtbebauung unterstützen und zur Naherholung für alle angrenzenden Wohngebiete dienen. Die lockere Begrünung stellt eine gewisse Windbremse da. Durch die weitere Bebauung im nördlich angrenzenden Gebiet „Am Friedhof West“ ist eine Minderung der Windströme zu erwarten.

Weitere Hinweise betrafen die Zulässigkeit einer definiert begrenzten **Bienenhaltung** im Wohngebiet. Mit der rechtskräftigen Satzung zur 2. Änderung waren Anlagen zur Nutztierhaltung, und somit auch Anlagen zur Bienenhaltung, im Wohngebiet nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgte insbesondere aufgrund der immer wieder vorliegenden Nachbarschaftskonflikte durch diese Nutzung. Die Stadt Ilmenau möchte aber die Notwendigkeit und das gesamtgesellschaftliche

Interesse der privaten Bienenhaltung im Hausgarten grundsätzlich unterstützen. Dennoch ist dabei eine möglichst störungs- und konfliktfreie Wohnnutzung zu gewährleisten. Daher wurde sich bei der Formulierung der definierten Voraussetzungen für die zulässige Bienenhaltung an Richtlinien des Länderinstituts für Bienenkunde Hohen Neuendorf e.V. orientiert. Ein harmonisches Nebeneinander von Wohnnutzung und Bienenhaltung kann nur mit toleranten Bewohnern und rücksichtsvollen sowie kompromissbereiten Bienenhaltern erfolgen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde auch der **Standort der Wertstoffcontaineranlage** nochmals geprüft. Die Anlage in einer zusammenhängenden Grünfläche am Ufer des Kalte Badsteichs stellte auch für die Stadt Ilmenau keine günstige Lage dar. Der nun festgesetzte Bereich südlich einer versiegelten Fläche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist als eine günstige Alternative bezüglich der Nähe zum Wohngebiet und der Anfahrbarkeit anzusehen. Es ist zwar eine Versiegelung der Straßenrandbegrünung erforderlich, aber die naturräumlich hochwertige Fläche am Uferbereich kann erhalten bleiben. Zudem erscheint die Anfahrbarkeit von der nicht so stark frequentierten Rottenbachstraße aus günstiger, die Nähe zum Wohngebiet ist nach wie vor gegeben.

Weiterhin wurde der Wunsch geäußert, eine **fußläufige Naturwegverbindung zur Grünfläche des neuen Wohngebietes B-Plan 56 „Am Friedhof West“** anzulegen. Außerdem sollte der Naturbereich um den Kalten Badsteich auf einem umlaufenden schmalen Fußweg erreichbar sein. Dazu wurde im Rahmen der Auswertung der Hinweise festgestellt, dass die festgesetzte, parkartige Gestaltung der Ausgleichsfläche A1 als Pufferzone zwischen den Baugebieten „Am Friedhof Ost“ und „Am Friedhof West“ auch der fußläufigen Erreichbarkeit der jeweiligen Wohngebiete sowie der Naherholungsnutzung dient. Ein Zugang zu der Grünfläche ist über die planerisch gesicherten Fußwege von der Straße aus für jedermann möglich. Ein grundhafter Wegebau soll aber vermieden werden, um die naturräumlichen Gegebenheiten zu erhalten. Der Uferbereich des Kalte Badsteichs steht aber für eine intensive fußläufige Nutzung nicht zur Verfügung. Einerseits lässt die (sumpfige) Bodenbeschaffenheit, die Parzellierung der Wohngrundstücke bis zum Teich sowie die vorhandene Topografie auch eine einfache Begehung nicht zu. Außerdem stellt ein Feuchtgebiet am westlichen Uferbereich des Kalte Badsteichs ein Biotop nach §18 ThürNatSchG dar. Dieser ist zu erhalten und widerspricht einer intensiven Nutzung.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die voran genannten Wünsche und Hinweise entsprechend der Kommentierung abgewogen. Mit Genehmigung der Satzung und Veröffentlichung des Bescheides im Amtsblatt erlangt die Satzung zur Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ Rechtskraft.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau

Dorit Held  
IB Held GmbH