

## **Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Ilmenau „Einkaufszentrum am Stollen“**

### **ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

#### **1. Verfahrensdaten**

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen. Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss: ..... 16. Januar 2013
- frühzeitige Bürgerbeteiligung: ..... Auslegung vom 04. Juli 2016 bis 18. Juli 2016
- frühzeitige Behördenbeteiligung: ..... Einleitung mit Schreiben vom 14. Juni 2016
- Offenlage des 1. Entwurfs: ..... vom 15. Mai 2017 bis 16. Juni 2017
- Förmliche Behördenbeteiligung: ..... Einleitung mit Schreiben vom 24. April 2017
- Offenlage des 2. Entwurfs: ..... vom 12. März 2018 bis 20. April 2018
- 2. Förmliche Behördenbeteiligung: ..... Einleitung mit Schreiben vom 23. Februar 2018
- Satzungsbeschluss: ..... 13. September 2018
- Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am: ..... 23. November 2018

Nach § 10 Absatz 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Am 16.01.2013 hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die beabsichtigte bauliche und strukturelle Umgestaltung des Einkaufsstandortes im Zentrum des Wohngebiets „Am Stollen“. Das seit fast 25 Jahren ansässige Einzelhandelsunternehmen plant eine umfassende und kundenfreundlichere Umgestaltung der Verkaufsflächen, die derzeit in zwei getrennten Gebäuden untergebracht sind. Nördlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße befindet sich der Lebensmittelmarkt, südlich der Getränkemarkt. Zukünftig sollen beide Märkte in einem Gebäude vereint sein. Dazu soll ein Neubau auf einem benachbarten Grundstück errichtet und der Anlieferbereich und die Zufahrten neu geordnet werden. Die Fläche südlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße, auf dem sich derzeit der Getränkemarkt befindet, soll anderweitig genutzt werden. Der im Zentrum des Wohngebiets befindliche öffentliche Kinderspielplatz soll auf eine andere Fläche im Wohngebietszentrum verlagert werden.

#### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

#### **Tier- und Pflanzenschutz**

Für das Plangebiet wurden auf Grund vermuteter Betroffenheit nachfolgende Gutachten erstellt: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ der Bauprojekt Ilmenau PlanungsGmbH in der Endfassung vom 12.07.2018.

Das gesamte Plangebiet ist anthropogen durch verschiedene Nutzungen überformt, aus denen nachfolgend Vorbefestigungen durch Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen sowie optische Störungen resultieren.

Im gesamten Untersuchungsgebiet kommen entlang der Straßen, auf den öffentlichen Grünflächen und den Stellplatzanlagen Gehölzstrukturen (Hecken, Gebüsche), Bäume und Baumgruppen (u.a. Ahorn, Linde, Birke, Kirsche, Kastanie, Eiche) unterschiedlicher Wertigkeit vor. Die Gehölze sind in ihrer Entwicklung unterschiedlich weit fortgeschritten, sie werden mit mittlerer bis hoher Wertigkeit eingeschätzt. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Innenbereich befindet, ist bei Belangen des Baumschutzes die Baumschutzzsatzung der Stadt Ilmenau anzuwenden. Das bedeutet, dass bei notwendigen Fällungen ein Fällantrag zu stellen ist und der Ersatz entsprechend Satzung zu erfolgen hat.

Durch die geplante bauliche und strukturelle Umgestaltung des Einkaufsstandorts werden vorhandene Biotope überbaut, Boden wird versiegelt. Betroffen davon sind bisher als Grünflächen genutzte Flächen.

Der Ausgleich des Eingriffs ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisierbar.

### Bodenschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

Geologisch gesehen ist im Plangebiet der „Untere Buntsandstein“ vorzufinden, der im Trias entstanden ist. Die oberste natürliche Bodenschicht besteht aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm, unter dieser Schicht folgen Lockergesteine (Sand, Schluff, Ton). Aufgrund anthropogener Eingriffe sind im Plangebiet Auffüllungen unterschiedlichster Entstehung anzutreffen.

Da die Flächen bereits angelegt und gestaltet sind (Gebäude, Verkehrsflächen, gestaltete Grünflächen mit Rasen und Gehölzen bzw. Gehölzgruppen), ist die vorkommende Vegetation nicht natürlich. Böden, die eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und teilweise Oberboden zwischengelagert. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte nicht bebaute Fläche eines Grundstücks vorübergehend während der Bauphase als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Durch die Versiegelung sind für das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bau- sowie betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, sind nicht zu erwarten. Eventuell auftretende Lärm- und Staubemissionen bleiben temporär eng begrenzt.

### Klimaschutz

Auf Grund des bereits vorhandenen erheblichen Versiegelungsgrads und einer damit verbundenen erhöhten Wärmespeicherung sowie des vorhandenen Verkehrsaufkommens auf angrenzenden Verkehrsflächen wird insgesamt mit keinen erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Stadtklima gerechnet.

### Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde das Schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Dipl.-Phys. Matthias Harnisch, Bericht-Nr.: 2016-186-023 vom 12.12.2016 sowie die Überarbeitung Bericht-Nr.: 2017-218-024 vom 22.06.2017 erstellt.

Es wurden nachfolgende Untersuchungen durchgeführt:

- Gewerbelärm durch den Betrieb des EDEKA-Marktes, Beurteilung nach TA Lärm
- Parkplatzlärm der Kundenparkplätze innerhalb des Plangebietes
- Verkehrslärm der umgebenden Erschließungsstraßen mit Beurteilung nach 16. BlmSchV

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Planung in der Form nachfolgender Festsetzungen zum Immissionsschutz übernommen: Festsetzung zur Ausführung der Fahrgassen, von Emissionskontingenten, Forderungen zu schallgedämmten Lüftungsöffnungen für Schlafräume bzw. alternativ zu Grundrissgestaltung von Wohnungen und Formulierung von Anforderungen an Schalldämm-Maße für Außenwandteile.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die umgebende Bebauung oder eine eingeschränkte Wohnnutzung im Plangebiet werden damit verhindert.

#### Belange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 c - Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind zum einen durch die Versiegelung vordem unversiegelter Flächen möglich. Durch die Umsetzung der Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet sind negative Auswirkungen weder für die Be- und Anwohner noch für die Bevölkerung insgesamt nicht zu erwarten. Zum anderen werden durch die städtebauliche und funktionale Neuordnung des vorhandenen Wohngebietzentrums neue hochwertige städtische Begegnungsräume (Mehrgenerationenspielplatz, öffentliche Grünflächen) geschaffen sowie Wohnungen und wohnungsnahe Einkaufsstätten realisiert. Es ist zu erwarten, dass das positive Auswirkungen auf die Gesundheit hat.

#### Belange nach § 1 Abs6 Nr. 7 d - Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des festgesetzten SO „Nahversorgungszentrum“ ein Altbergbauobjekt, das vermutlich als Schurfschacht auf Kupferschiefer im 19. Jahrhundert diente. Im Rahmen der bergschadenkundlichen Untersuchungsarbeiten im Jahr 1974 wurde die Teufe des Schachtes mit ca. 11,5 m ab Geländeoberkante erbohrt. Streckenabgänge wurden nicht festgestellt.

Relikte des Altbergbaus stehen unter Bodendenkmalschutz.

#### Fazit:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass keine negativen Umweltauswirkungen bei der Planrealisierung zu erwarten sind. Wenn die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden, wird keine Verschlechterung der Gesamtsituation im Plangebiet und im Umfeld eintreten.

Das Abwägungsergebnis zur Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der sonstigen relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Stadtrat beschlossen.

#### Monitoring

Die Kontrolle der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird als ein geeigneter Ansatz zur Aufdeckung von nicht vorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen gesehen. Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen im Umweltbericht vorgeschlagen:

Überwachungsmaßnahmen:	Zeitpunkt:
Kontrolle der Umsetzung geplanter Kompensationsmaßnahmen sowie der Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	Der Beginn der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen (sukzessiv mit dem Baufortschritt) ist der UNB Ilm-Kreis anzuseigen.
Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ des Zielbiotops (Effizienzkontrolle)	nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, weitere Kontrollen in Abhängigkeit der Biotopart

#### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

##### Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04. Juli 2016 bis 18. Juli 2016 ging die Stellungnahme eines Bürgers mit überwiegend Fragen zum Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes ein, die durch die Stadt Ilmenau beantwortet wurden. Die geäußerten Anregungen wurden, soweit sie den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes betrafen, in den 1. Entwurf eingearbeitet (Verbreiterung der Zufahrt und informelle Darstellung eines Fußweges, Übernahme der Anforderungen zum Lärmschutz aus dem Lärmgutachten).

Im Ergebnis der Stellungnahme der Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH (IWG) wurde die öffentliche Grünfläche südlich des Baugebiets SO 2, die im Vorentwurf als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt war, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Erhaltungsgeboten für die vorhandenen Bäume an der Johann-Friedrich-Böttger-Straße festgesetzt, um auf die Erfordernisse von eventuellen Gebäudeschäden durch Wurzeln von zu dicht an den Bestandsgebäuden stehenden Bäumen reagieren zu können.

Anregungen eines Bürgers während der öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 15. Mai 2017 bis 16. Juni 2017 betrafen nur die Festsetzungen zur den Größen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Baugebiet SO 1.

Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, die Flächen im Baugebiet SO 1 neu zu ordnen. Da damit die Grundzüge der Planung berührt wurden, war die öffentliche Auslegung eines 2. Entwurfs erforderlich, die im Zeitraum vom 12. März 2018 bis 20. April 2018 durchgeführt wurde. Zum 2. Entwurf erfolgten keine Hinweise von Bürgern.

### **Beteiligung der Behörden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Erarbeitung eines Lärmgutachtens, eines Grünordnungsplanes, einer Eingriffsausgleichsbilanz und eines Umweltberichtes gefordert. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere die archäologischen und bergbaulichen Belange zu beachten sind. Die Gutachten wurden erarbeitet und die bebauungsplanrelevanten Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Des Weiteren wurden die Hinweise zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zu den Aussagen in der Begründung zur Erhöhung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen übernommen. Ebenso wurden die Hinweise zur öffentlichen Erschließung in die Begründung übernommen.

Im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine Forderung zur Überarbeitung des Lärmgutachtens und klarstellende Übernahme in die entsprechenden textlichen Festsetzungen. Weitere Hinweise zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zu den Aussagen in der Begründung erfolgten im Sinne redaktioneller Überarbeitungen.

Im Rahmen der zweiten förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erfolgten nochmalige klarstellende Hinweise zur Ergänzung der Festsetzung zum Lärmschutz aus dem überarbeiteten Lärmgutachten zur Erhöhung der Rechtseindeutigkeit dieser Festsetzung. Es wurde der Hinweis zum Denkmalschutz und archäologische Bodenfunde klarstellend um die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bei Erdeingriffen ergänzt. Zu den nachrichtlich übernommenen Leitungsführungen öffentlicher Erschließung in der Planzeichnung erfolgte der Hinweis, dass es zwischenzeitliche Umverlegungen gab. Diese wurden in die Planfassung zur Satzung übernommen.

In Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen wird resümiert, dass seitens der Träger öffentlicher Belange keine Widersprüche zur Planung vorliegen.

Im Rahmen der Abwägung der von betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wird inhaltlich am Planziel Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum bzw. Wohngebietszentrum festgehalten.

### **5. Begründung für die Auswahl der als Satzung beschlossenen Planungsmöglichkeit**

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet stellen das Zentrum des Wohngebiets „Am Stollen“, einer überwiegend 6-geschossigen Plattenbausiedlung für ca. 4000 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz dar.

Das gesamte Wohngebiet wurde städtebaulich so konzipiert, dass sich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 52 die zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden. Es gibt somit einen engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau aus dem Jahr 2012 wird das Wohngebietszentrum zudem als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Das Wohngebietszentrum ist zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und bedarf einer städtebaulichen und funktionalen Neuordnung, die sich den derzeitigen Bedürfnissen der Bevölkerung anpasst. In unmittelbarer Umgebung gibt es keine ausreichend großen Flächen, auf der die Funktionen eines Wohngebietszentrums neu eingeordnet werden könnten. Da das jetzige Zentrum zudem zentral gelegen und fußläufig bzw. über den ÖPNV mit einer in der Johann-Friedrich-Böttger-Straße befindlichen Haltestelle des Stadtbusses gut angebunden ist, stellt sich die Frage einer alternativen Standortwahl somit nicht.

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau wurde am 14.09.2017 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 381/35/17). Er wurde mit Bescheid vom 27.10.2017 vom Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10/2017 am 24.11.2017 wirksam.

Das Plangebiet ist als Sonderbaufläche - Handel dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ ist neben der oben aufgeführten funktionalen Begründung des Bebauungsplanes zudem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.