

STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 ‚AN DER RATSTEICHSTRASSE‘

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS.....	1
2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND ANDERER PLANUNGEN	4
5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
5.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG	5
5.2 GEPLANTE NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	8
5.3 ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG	11
5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	12
5.5 UMWELT UND NATURSCHUTZ	15
6 UMWELTBERICHT	18
6.1 EINLEITUNG	18
6.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS	21
6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	27
6.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	27
6.5 ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
6.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	36
8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	37

1 PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Feb. 2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.¹

Anlass der Planung ist die Anfrage des gebietsansässigen Handelsunternehmens für eine bauliche Umgestaltung und Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarkts durch Abriss und Neubau.

Die Stadt Ilmenau hat das Anliegen geprüft und sieht Übereinstimmungen mit ihren städtebaulichen Zielen, insbesondere zur Sicherung der Nah- und Grundversorgung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der planungsrechtlichen Rahmen geschaffen und damit die Umsetzung entsprechender Vorhaben vorbereitet werden.

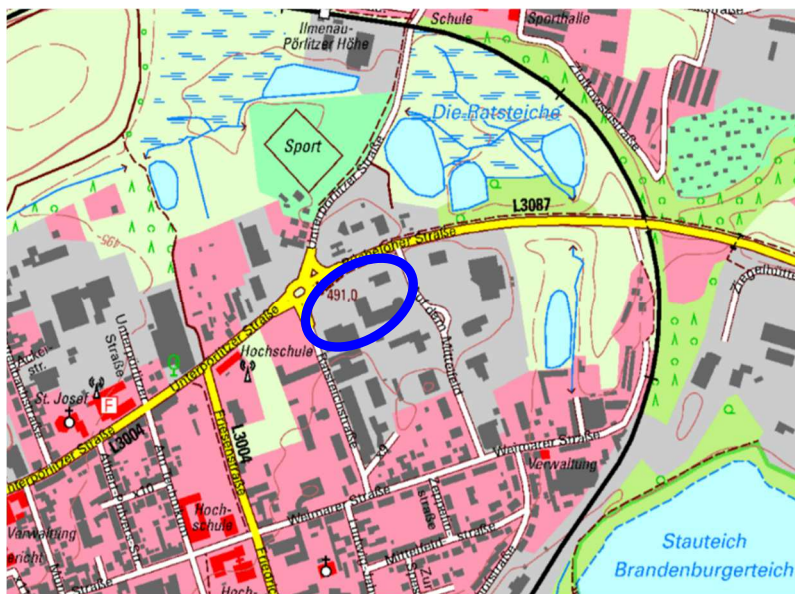
¹ Der Name lautet zu diesem Zeitpunkt ‚Einkaufszentrum Ratsteichstraße‘. Er wurde im Verfahren Anregungen folgend auf die jetzige Bezeichnung geändert.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 1250/19, 1250/16, 1252/5 und 1250/28, die Büchelohr Straße mit Nebenflächen,
- im Osten durch die Straße ‚Auf dem Mittelfeld‘ (Flurstücke 4101 und 4109/3),
- im Süden durch die Flurstücke 4108, 1251/8 und 1250/22 und
- im Westen durch die ‚Ratsteichstraße‘ (Flurstück 1250/19).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,88 ha und umfasst in der Gemarkung Ilmenau, Flur 15 die Flurstücke 1250/18, 1251/5, 4109/1 und 4109/4. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang, Quelle: Thüringen Viewer, Stand: Januar 2024

3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Nutzung und Topografie

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist mit dem Gebäude eines Lebensmittelmarkts und dessen zugehörigem Parkplatz überstellt und daher, bis auf randliche Baumreihen und Grünstrukturen, nahezu vollständig versiegelt. Bei dem östlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die insbesondere in den Randbereichen mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Sie wird durch ein temporäres Gebäude (Dekra) zwischengenutzt, das bis Baubeginn jedoch entfernt sein wird. Das Gelände im Plangebiet ist eben.

Das nachfolgende Luftbild bietet einen Überblick über das Plangebiet und seine Umgebung.



Luftaufnahme (2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Verkehrliche Erschließung

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr. Dieser verbindet in Ost-West-Richtung die ‚Bücheloher Straße‘ (L 3087) und die ‚Unterpörlitzer Straße‘ (L 3004) miteinander. Beide führen im weiteren Verlauf zur Autobahn A 71. Somit ist das Plangebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Erschlossen wird das Areal von der ‚Ratsteichstraße‘ im Westen sowie der Straße ‚Auf dem Mittelfeld‘ im Osten.

Ebenso ist das Gelände aufgrund seiner innerstädtischen Lage fußläufig, per Rad wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Lage des Projektes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit insgesamt als günstig anzusehen.

Naturräumliche Wertigkeit

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche, weitgehend bebaute Fläche. Randlich weist das Grundstück Baumreihen auf, zum Großteil Platanen, die es zu seiner Umgebung hin einfassen. Aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche wird keine nennenswerte Bedeutung für den Naturraum gesehen.

4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND ANDERER PLANUNGEN

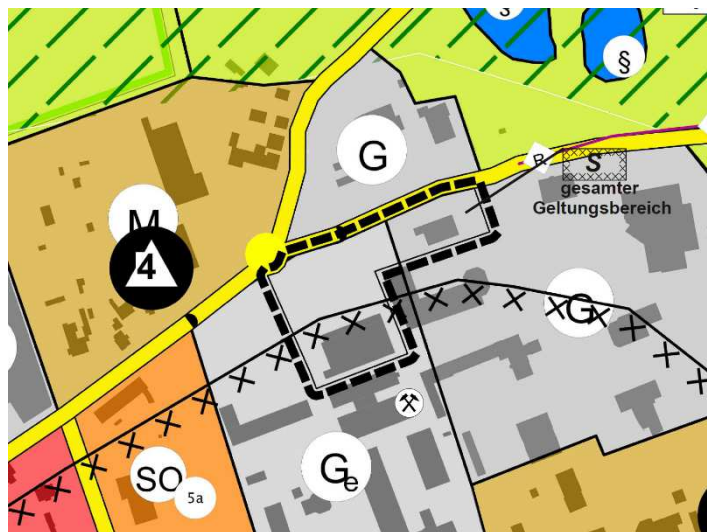
Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam. Das Plangebiet wird als ‚Gewerbliche Baufläche‘ (G) bzw. als ‚Gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung‘ (Ge) dargestellt. Das Plangebiet liegt in einer großräumigen Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind ‚Subsidiationsgefahr‘. Der südliche Bereich ist darüber hinaus Bestandteil der Kennzeichnung ‚Bergbau in der Vergangenheit – bergschadengefährdetes Gebiet‘.

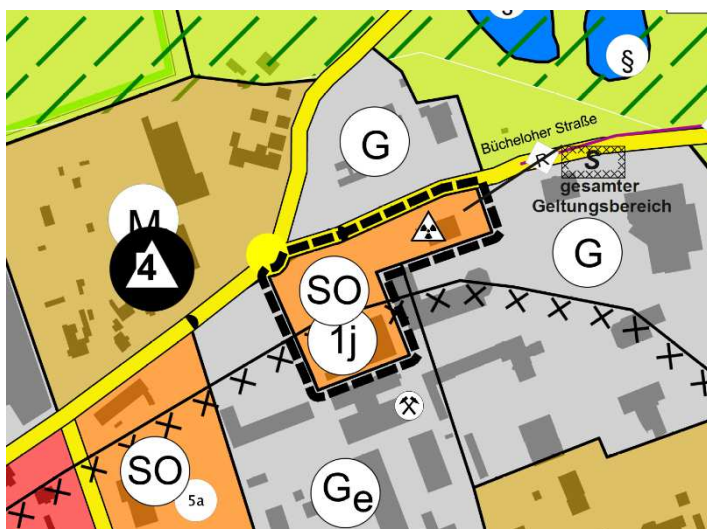
Zur Art der baulichen Nutzung weicht der hier vorliegende verbindliche Bauleitplan von den Darstellungen des vorbereiteten Bauleitplans ab.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist weit fortgeschritten und soll vor diesem Bebauungsplan abgeschlossen werden.

Anstelle der bisherigen gewerblichen Bauflächen soll im Flächennutzungsplan ein ‚Sondergebiet‘ (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelmarkt‘ ausgewiesen werden. Die Verkaufsfläche wird auf 1.300 m² begrenzt.



Auszug aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau, 2017, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



Auszug aus der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau (Planfassung zur Genehmigung, August 2025), mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs; 1j = Lebensmittelmarkt, Verkaufsfläche 1.300 m² maximal

Steuerung des Einzelhandels

Für die Stadt Ilmenau liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 vor, das 2019 fortgeschrieben und 2021 nach der Gebietsreform in Thüringen teilk aktualisiert wurde.² Dieses wurde von der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

² Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, Teilkaktualisierung der Fortschreibung (2019), Dortmund, April 2021.

Darin wurde der Markt im Plangebiet als „sonstiger Grundversorgungsstandort“ in städtebaulich nicht integrierter Lage definiert. Damit dient er – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Ilmenauer Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da er jedoch aufgrund seiner Lage keinen oder kaum einen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leistet, wird ihm kein bauleitplanerischer Schutzstatus zugebilligt.³

Betroffene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich betrifft in seiner Osthälfte den Bebauungsplan Nr. 5 ‚Mittelfeld‘. Dieser wurde im Jahr 1998 rechtskräftig und weist ein Gewerbegebiet aus. In der Westhälfte besteht der Bebauungsplan Nr. 35 ‚An der Friesenstraße‘. Er trat im Jahr 2000 in Kraft und hat ebenfalls ein Gewerbegebiet zum Inhalt. Zu diesem Bebauungsplan wurde eine 1. Änderung durchgeführt. Sie modifiziert das Gewerbegebiet in einigen Festsetzungen und wurde bis zur Planreife geführt. Auf dieser Grundlage wurde ein Markt der Firma Lidl genehmigt und realisiert. Damit wurde die 1. Änderung bis hin zu externen Ausgleichsmaßnahmen vollzogen und stellt die faktische Ausgangssituation dar. Die Einstellung des Verfahrens zur 1. Änderung wird separat geprüft.

5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Die Firma Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG hat bei der Stadt Ilmenau den Abriss des vorhandenen Marktes und den Neubau in ähnlicher Form angefragt.

Das neue Gebäude soll größer sein und insbesondere den fortentwickelten Vorstellungen der Firma Lidl zum Marktauftritt sowie den heutigen Ansprüchen an Bau- und Energiestandards entsprechen. Damit auch der höhere Stellplatzbedarf erfüllt werden kann, ist es vorgesehen, das Grundstück durch die Hinzunahme des östlich angrenzenden Bereichs zu vergrößern. Eine Objektplanung wurde vorgelegt.

³ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept... S. 81.



Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes, Auszug aus dem Bepflanzungsplan (ohne Maßstab), Quelle: JW Architekten, Coburg, Februar 2025

Der geplante Markt ist mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m² als ‚großflächig‘ im Sinne des Planungsrechtes einzuordnen. Zur bauleitplanerischen Umsetzung des Projekts ist die Ausweisung eines Sondergebietes ‚Lebensmittelmarkt‘ erforderlich.

Für die Stadt Ilmenau war zunächst das Verhältnis zum bzw. die Einordnung in das bestehende Einzelhandelsregime zu prüfen. Grundsätzlicher Bezug ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau in der Form der Teilaktualisierung von 2019⁴, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde und damit in der Bauleitplanung zu beachten ist. Zur Einordnung und Bewertung wurde der Planverfasser beratend hinzugezogen und mit einer Städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung⁵ beauftragt.

Untersucht wurde die Verträglichkeit mit der lokalen und regionalen Einzelhandelsstruktur, um im vorliegenden Fall Aussagen zu absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Zuge des vorliegenden Vorhabens angestrebten Verkaufsflächengröße von 1.300 m² treffen zu können.⁶

⁴ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, Teilaktualisierung der Fortschreibung (2019), Dortmund, April 2021.

⁵ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Ratsteichstraße, Stadt Ilmenau – Erarbeitung einer Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO, Dortmund, Juli 2023, S. 7.

⁶ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 7.

Im Zuge dessen wurde die geplante Verkaufsflächenvergrößerung des Marktes auf ihre Kompatibilität mit den im Einzelhandelskonzept formulierten gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelssteuerung überprüft. Dabei wurde gutachterlich festgestellt, dass das Erweiterungsvorhaben nicht mit dem übergeordneten Ziel *„Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte“* kompatibel ist, da es sich nicht um einen positiv zu wertenden Nahversorgungsstandort handelt. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass das Vorhaben auch nicht mit den Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelssteuerung verträglich ist.⁷ Hierbei ist jedoch zu würdigen, dass das Einzelhandelskonzept ein gesamtstädtisches Konzept darstellt, auf dessen Basis im jeweiligen Vorhaben-Einzelfall eine konkrete Prüfung erfolgt, wie im vorliegenden Fall. Das Einzelhandelskonzept selbst betont in der Teilaktualisierung aus April 2021, dass die darin enthaltenen Regeln keine unmittelbare Wirkung haben, sondern Grundsätze darstellen.

Positiv wird zum Vorhaben jedoch festgestellt, dass kein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen zu erwarten ist und sich das Vorhaben im Untersuchungsraum städtebaulich verträglich darstellt. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist laut Gutachten zwingend einzuhalten.⁸

Insgesamt wird festgehalten, *„dass es sich um einen etablierten Versorgungsstandort (in Kombination mit dem Netto-Markt)⁹ im Ilmenauer Stadtgebiet handelt, der eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion erfüllt, insbesondere für die in räumlicher Nähe liegenden kleinen Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach, die nicht über eigene Versorgungsstrukturen verfügen.“¹⁰*

Übergreifend arbeitet die Verträglichkeitsuntersuchung heraus, dass trotz der zu erwartenden Umsatzumverteilungen ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten ist, weil die von den Umverteilungen betroffenen Anbieter als sicher und zukunftsfähig eingestuft werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Geschäftsaufgaben kommen wird, die mit einem Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche einhergehen würden, wird daher vom Gutachter als sehr gering eingestuft.¹¹ Für dieses Ergebnis spricht auch der Zentralitätswert von 0,83 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, der darauf hindeutet, dass es noch nachfrageseitigen Entwicklungsspielraum in Ilmenau gibt.¹² Trotz fehlender Stärkung der Nahversorgung und Inkompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept führt die Planung städtebaulich und versorgungsstrukturell unter anderem deshalb zu keinen negativen Auswirkungen, weil es sich um einen Bestandsstandort und nicht um eine Neuplanung handelt, d. h. die Wettbewerbssituation innerhalb der Stadt besteht seit Jahren. So erwartet der Gutachter auch keine Betriebsschließungen von anderen Lebensmittelhändlern, da

⁷ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 23 f.

⁸ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28.

⁹ Zum nahegelegenen Nettomarkt liegt eine Anfrage auf Erweiterung vor, in dem Fall von 820 auf 1.100 m² Verkaufsfläche. Diese potenzielle Vergrößerung wurde gutachterlich berücksichtigt.

¹⁰ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28.

¹¹ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 27.

¹² Bezug ist das beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt, vgl. Fußnote 2. Eine Zentralität von 1 wird als eine ausgewogene Relation aus Umsatz und Kaufkraft (hier im Lebensmittelbereich) verstanden. Das deutliche Unterschreiten impliziert einen nachfrageseitigen Entwicklungsspielraum.

diese als stabil und funktionsfähig bewertet werden. Es handelt sich zudem um den einzigen Lebensmittelmarkt der Fa. Lidl im Kernstadtgebiet.

Aus Gutachtersicht wird weiterhin begünstigend davon ausgegangen, dass es sich bei der Erweiterung des bestehenden Marktes um eine Anpassung auf eine heute marktübliche Gesamtverkaufsfläche handelt. Insofern dient die Planung der Standortsicherung und einer Aufrechterhaltung der gesamtstädtischen und (eingeschränkten) Nahversorgungsfunktion an diesem Standort. Hierzu sind nochmals die in räumlicher Nähe liegenden kleinen Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach zu betonen, für die das Versorgungsangebot gesichert und verbessert wird. Das ist ein erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Ilmenau. Zudem ist zu berücksichtigen, dass dem Mittelzentrum Ilmenau Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden zukommt. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Ilmenau und der guten verkehrlichen Anbindung des Standortes wird dieser zumindest als städtebaulich bedingt integriert angesehen. So leben im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens (600 m) ca. 2.000 Einwohner. Zudem ist das Plangebiet über die Bushaltestelle Unterpörlitzer Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Stadt Ilmenau billigt der Sicherung der Grundversorgung, auch und gerade in den genannten östlichen Ortsteilen, einen hohen Stellenwert zu und sieht den Ersatzneubau als positiven Beitrag, den sie mit eigenem städtebaulichen Zielstellungen ermöglichen möchte.

Eine Objektplanung wurde vorgelegt und findet nach näherer Abstimmung und Fortschreibung im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung, sodass dieser einen begrenzten Projektbezug aufweist.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert.

5.2 GEPLANTE NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Mit Bezug auf die vorlaufende Verträglichkeitsuntersuchung und ergänzende städtebauliche Überlegungen wird die Fläche des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelmarkt‘ gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, dessen Schwerpunkt der Warengruppe im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (Hauptwarengruppe) liegt.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung folgend¹³ und in Übernahme der Vorgabe der parallelen Flächennutzungsplanänderung auf eine Größe von maximal 1.300 m² begrenzt. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Packstationen von Paket-Dienstleistern in Kombination mit stark frequentierten Einzelhandelsbetrieben werden in jüngeren Jahren verstärkt von den Anbietern nachgefragt und von Nutzern als sinnvolle Koppelung gesehen, die auch Wege spart. Deshalb wird dafür und für Poststationen als absehbare Entwicklung eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Diese wird an der Prüfung von Störungen an schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung festgemacht, welche allerdings als unwahrscheinlich eingestuft werden.

¹³ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Auswahl der Festlegungen ermöglicht einerseits die üblichen Bauformen des Einzelhandels und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Ansichten.

Grundflächenzahl

In Sonstigen Sondergebieten liegt der Orientierungswert für die GRZ gemäß Baunutzungsverordnung bei 0,8. Wegen der typischerweise begrenzten Bebauung auf Grundstücken von Verbrauchermärkten kann im vorliegenden Fall eine GRZ von 0,4 festgelegt werden. Es wird somit eine Bebauungsdichte zugelassen, die deutlich zurückhaltender ist, aber dennoch eine ausreichend große Überstellung mit den geplanten Gebäudestrukturen ermöglicht.

Die für Verbrauchermärkte notwendige Anlage von Stellplätzen und Zufahrten einschließlich Anlieferung führt allerdings zu einer intensiven Nutzung der Freiflächen. Deshalb wird von der Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO Gebrauch gemacht, von den in Satz 2 genannten Bestimmungen abzuweichen. Es wird eine Überschreitung der GRZ um bis zu 100 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen, welche der Kappungsgrenze der BauNVO entspricht. Durch die damit ermöglichten Versiegelungsrechte für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen wird im Plangebiet die Realisierung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Freianlagen, die typischerweise beim großflächigen Einzelhandel in erheblichem Umfang Anzahl erforderlich sind, ermöglicht.

Da sich die Festsetzungen insgesamt in dem für Sonstige Sondergebiete gemäß BauNVO gesteckten Rahmen bewegen, werden keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzung wird durch die maximale Trauf- und Gebäudehöhe abgebildet, welche die Errichtung eines zeitgemäßen Verbrauchermarkts ermöglichen. Für technisch erforderliche Dachaufbauten sowie für Solaranlagen dürfen die festgesetzten Werte geringfügig überschritten werden. Spannungen mit der Umgebung sind, auch angesichts der eingeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach in ähnlich strukturierter Umgebung, nicht zu erwarten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird für das gesamte Plangebiet als ‚abweichend‘ festgesetzt. Ausgangspunkt ist dabei die offene Bauweise mit ihren Vorgaben zu seitlichen Abstandsflächen. Jedoch wird mit Blick auf die betrieblichen Anforderungen keine Längenbegrenzung festgelegt. Es ist somit möglich, die komplette Länge der überbaubaren Fläche von rund 60 m auszuschöpfen, um einen den aktuellen Standards entsprechenden Lebensmittelmarkt errichten zu können.

Das ausgewiesene Baufenster ermöglicht darüber hinaus genügend Spielraum für die Platzierung des Baukörpers mit zugehörigen Vorbauten und Überdachungen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt können auf dem Grundstück untergebracht werden. Für den überwiegenden Teil der notwendigen Stellplätze weist der Bebauungsplan im nördlichen Bereich speziell Flächen für Stellplätze aus. Damit wird dieser Bereich explizit für die Herrichtung von Stellplätzen vorgesehen und steht nicht für anderweitige Nutzungen zur Verfügung. Zusätzlich wird innerhalb dieser Fläche ausdrücklich die Errichtung von Einhausungen für

Einkaufswagen ermöglicht. Darüber hinaus sind Stellplätze, ebenso wie Garagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

In Anerkennung funktional notwendiger bzw. heute nachgefragter Ergänzungsfunktionen werden Einhausungen für Einkaufswagen und Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge innerhalb der Flächen für Stellplätze als allgemein zulässig erklärt. Eine ortsfeste Ausweisung würde die Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einschränken. Für Packstationen wird die ausnahmsweise Zulässigkeit insbesondere mit Blick auf eventuelle Störungen schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung zu prüfen sein.

Solarpflicht

Durch eine entsprechende Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden auf 50 % der nutzbaren Dachflächen Elemente zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu installieren. Die nutzbare Dachfläche ist der Teil des Daches, der nach Abzug von technischen Aufbauten, Lichtkuppeln, Randstreifen und anderen notwendigen Dachelementen verbleibt. Somit sind mit dieser Festsetzung nicht 50 % der gesamten Dachfläche gemeint.

Die Verpflichtung zur Solarenergienutzung leistet einen Beitrag zu einer weitgehenden Klimaneutralität der Bebauung.

Städtebauliche Gestaltung

Neben grundsätzlichen, auch gestaltbeeinflussenden Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässigen Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der Nebenanlagen und unbebauten Grundstücksflächen gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) formuliert. Zwar ist das Plangebiet in einem von gewerblichen Bauten geprägten Umfeld gelegen, jedoch befindet es sich prominent an einer städtischen Hauptstraße, sodass moderate Gestaltungsvorgaben unverzichtbar sind.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, auf die Gestaltung des künftigen Lebensmittelmarktes und der ihm zugehörigen Freiflächen Einfluss zu nehmen. Die gestaltwirksamen Bestimmungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Vorgaben zu Dachform, -neigung und -eindeckung, Werbeanlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie auf Einfriedungen.

Unter Berücksichtigung einer für zeitgemäße Verbrauchermärkte typischen Gestaltung werden im Plangebiet die Dachformen und -neigungen reguliert. Bei der Farbgebung sind die traditionellen Töne im roten und rotbraunen Spektrum sowie schwarz und grau zulässig. Besondere Spannungen werden wegen der gedeckten Farbgebung nicht erwartet. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dach-eindeckungsmaterialien, ebenso Neon- und Leuchtfarben¹⁴, werden generell ausgeschlossen. Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Aus ästhetischen Gründen wird eine Pflicht zur Ausbildung einer Attika oder einer entsprechenden Verblendung festgesetzt. Somit wird insbesondere bewirkt, dass technische Dachaufbauten vom öffentlichen Straßenraum aus weniger sichtbar sind.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis des Anbieters, sich zu präsentieren, und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen. Mit den gewählten Festsetzungen zum Standort, der Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen wird

¹⁴ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

die Errichtung großflächiger Werbeanlagen so gesteuert, dass das Stadtbild unter Berücksichtigung der Interessen des Werbetreibenden erhalten und weiterentwickelt wird. Aufgrund des anzuerkennenden Präsentationsbedürfnisses eines Lebensmittelmarktes wurden die Regelungen an dieser Stelle nicht zu eng bemessen. Gleichzeitig wird auf Regelungen Bezug genommen, die in der Stadt Ilmenau für vergleichbare Situationen angewendet werden. Anlagen der Fremdwerbung sind im vorliegenden Fall nicht zulässig, da sie auch bei der Art der baulichen Nutzung nicht vorgesehen sind.

Die Vorgabe der Bepflanzung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke soll einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes leisten. Der Ausschluss von Steingärten dient der Sicherung der Gestaltungsqualität und nebenbei dem lokalen Klimaschutz.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, womit die Abgrenzung der Grundstücke zu ihrer Umgebung geregelt wird. Durch die Vorgabe zur Ausgestaltung von Einfriedungen als lebende Hecken bzw. deren flächendeckende Begrünung soll darüber hinaus zur Durchgrünung des Gebietes beigetragen werden.

5.3 ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Verkehrliche Erschließung

Für den Individualverkehr ist der Einkaufsmarkt auch künftig, wie der bisherige Markt, über die ‚Ratsteichstraße‘ von Westen anfahrbar. Zusätzlich kann durch die Hinzunahme eines Grundstücks und damit der Vergrößerung des Parkplatzes eine weitere Zufahrt im Osten über die Straße ‚Auf dem Mittelfeld‘ geschaffen werden. Der Verkehr wird somit auf zwei Zufahrten verteilt. Durch den Kreisverkehr im Nordwesten des Gebiets ist die ‚Ratsteichstraße‘ sehr leistungsfähig. Die Straße ‚Auf dem Mittelfeld‘ hat mit der ‚Bücheloher Straße‘ eine gut ausgebaute Einmündung einschließlich einer Linksabbiegespur von dort.

Fußläufig kann der Markt über die straßenbegleitenden Gehwege gut erreicht werden. Radverkehr ist über die umgebenden Nebenstraßen möglich, nördlich verläuft ein Radweg entlang der Bücheloher Straße.

Technische Erschließung

Da es sich um ein entwickeltes innerörtliches Gebiet handelt, das im westlichen Teilbereich bereits langjährig genutzt wird, kann von dem Vorhandensein der einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen ausgegangen werden. Die vorliegenden Stellungnahmen der maßgeblichen Erschließungsträger bestätigen das. Die Ausgestaltung der Anschlüsse und ggf. Systemergänzungen werden in der nachgelagerten Erschließungsplanung zu prüfen sein.

Laut dem zuständigen Entsorgungsbetrieb wird Schmutzwasser mit häuslichem Charakter in die Ilmenauer Kläranlage abgeleitet. Niederschlagswasser wird aus technischen Gründen den Regenwasserkanälen in der Bücheloher Straße und in der Straße ‚Auf dem Mittelfeld‘ zugeführt. Nach Erfordernis kommen grundstücksbezogene Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Betracht. Von Versickerung rät das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz ab aufgrund der nicht auszuschließenden Subrosionsgefahr.

Die Versorgung mit Löschwasser wurde ausgehend vom Bedarf durch die Brandschutzdienststelle der Stadt geprüft. Ein geeigneter Hydrant für den ersten Löschangriff ist in genügender Entfernung positioniert.

5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Einordnung und Ansätze

Wesentliche Aufgabe der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist neben gestalterischen Aspekten hauptsächlich die innere Durchgrünung des Gebietes. Da im Plangebiet bereits heute einige wertige Grünbestände vorhanden sind, zielen die getroffenen Festsetzungen auch auf deren Erhaltung sowie der Ergänzung bzw. dem Ersatz heutiger Bäume.

Die Außenrandbegrünung dient zunächst der Einbindung in die Umgebung bzw. der Ergänzung und Fortsetzung der entlang der umgebenden Straßen bereits vorhandenen Bäume. Darüber hinaus wird das Grundstück so vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Die auf dem privaten Gelände vorhandenen Baumreihen an der Büchelohrer Straße und weiter an der Ratsteichstraße kommt eine herausgehobene stadtgestalterische Bedeutung zu, auch da sie wichtiger Teil eines größeren innerstädtischen Grünelements ist.

Durch die Begrünung von Stellplätzen mit Bäumen soll eine Verschattung der Fläche bewirkt und damit einer übermäßigen Aufheizung entgegengewirkt werden. Die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplatzflächen soll negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und den Boden entgegenwirken. Daneben wird damit auch ein Beitrag zur Gestaltung der Freibereiche geleistet.

Die Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern und deren verpflichtende Ausstattung mit Solaranlagen dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Die Anpflanzfläche A1 ‚Straßenrandbegrünung‘ bildet die gestaltwirksame Einfassung zum öffentlichen Raum hin. In den besonders exponierten Abschnitten an der Ratsteich- und der Büchelohrer Straße bestehen bereits Reihen mit markanten Bäumen, hier Platanen. Diese werden separat zur Erhaltung bzw. Ergänzung festgesetzt. Auf der Fläche ist eine Unterpflanzung mit Rasenansaat und Bodendeckern sowie einzelnen Sträuchern vorzunehmen.

Die Anpflanzfläche A2 ‚Dichter Gehölzstreifen‘ zielt auf ein gliederndes Element im Gesamtkontext des Gewerbestandorts südlich der Büchelohrer Straße und greift frühere Ansätze des benachbarten Bebauungsplans ‚Mittelfeld‘ auf. Zur Erzielung einer substanziellen Pflanzmasse und einer optischen Wirkung wird die Verwendung hochwachsender Sträucher oder alternativ von Bäumen vorgeschrieben.

Die Anpflanzfläche A3 ‚Unterpflanzung‘ bezieht sich auf die hier zur Erhaltung festgesetzte innergebietliche Platanenreihe und beschränkt sich deshalb auf die Anlage von Bodendeckern und eine ergänzende lockere Unterpflanzung mit eher niedrig wachsenden Sträuchern.

Die Anpflanzfläche A4 ‚Randbegrünung‘ zielt ähnlich wie A2 auf eine gebietsgliedernde Wirkung – hier wegen der absehbar beengten Situation mit geringeren Dichteanforderungen.

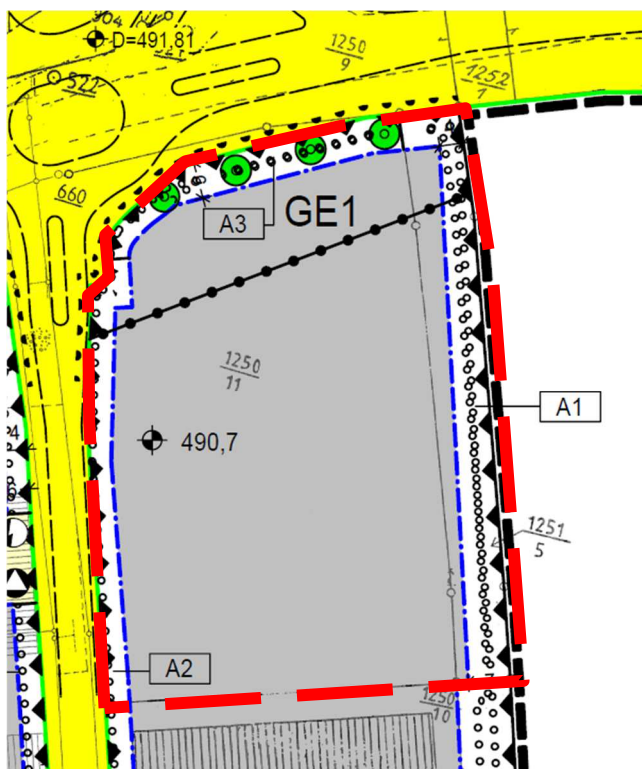
Soweit Bäume zur Anpflanzung an der Ratsteich- und der Büchelohrer Straße festgesetzt werden, wird das mit einer erhöhten Pflanzqualität (Stammumfang 30 bis 35 cm) verbunden. Auch die Art wird, den Bestand aufgreifend, konkret vorgeschrieben, nämlich Platanen. Damit wird die Erzielung einer baldigen gestalterischen Wirksamkeit und die gute Einfügung in die vorhandenen prägnanten Reihen angestrebt. Von einem Versorgungsunternehmen angesprochenen potenziellen Konflikten mit Leitungen in der Straße wird durch die Vorgabe von Wurzelschutzmaßnahmen im parallelen städtebaulichen Vertrag vorsorglich entgegengewirkt.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

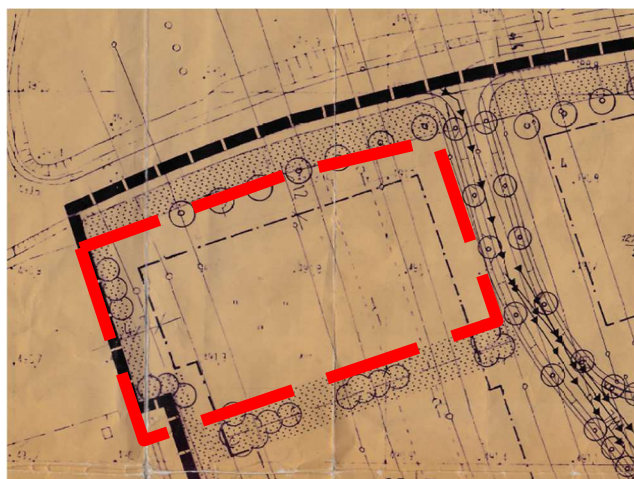
Eingriff in Natur und Landschaft

Im parallel zum Bebauungsplan zu erstellenden Grünordnungsplan, hier integriert in den Umweltbericht, findet die Beurteilung der landespflegerischen Situation im Plangebiet statt. Dem ist der durch die Planung entstehende Zielzustand gegenüber zu stellen.

Als Ausgangszustand wird neben der wertenden Bestandsbetrachtung die planungsrechtliche Situation herangezogen. Bezug sind hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan - Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“ im Ostteil - sowie eine Bebauungsplanänderung im Stand der Planreife - Bebauungsplan Nr. 35 „An der Friesenstraße“ – 1. Änderung im Westteil. Die 1. Änderung wurde faktisch vollzogen, einschließlich des externen Ausgleichs. Damit gilt nach § 1a Abs. 3 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren bzw. erfolgt sind. Gleichwohl ist der Umfang des geplanten Eingriffs durch diesen Bebauungsplan ins Verhältnis zu setzen zu den bisher zulässigen bzw. erfolgten Eingriffen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 35 „An der Friesenstraße“ - 1. Änderung mit Kennzeichnung des hier überplanten Bereichs



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“ mit näherungsweise Kennzeichnung des hier überplanten Bereichs

Die nachfolgende Flächenbilanz entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell¹⁵ vergleicht die Eingriffswirkung der zugrundeliegenden Bebauungspläne bzw. des Vollzugs im Vergleich zu der vorliegenden Planung:

¹⁵ Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, Erfurt, August 2005

Ausgangssituation der Vorgänger-Bebauungspläne

BP 35 Gebietsfläche		5845 m ²	BP 5 Gebietsfläche		2991 m ²	
Code	Biotoptyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m ²)	§ 15 ThürNatG § 30 BNatSchG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9140	Gewerbeflächen BP 35 versiegelbar (gemäß GRZ mit Überschreitung)	sehr gering	4.676	nein	0	0
9140	BP 35 unversiegelte Gewerbefläche (gemäß GRZ) mit Begrünungsauflage	gering	1.183	nein	10	11830
9280	A1 Entwicklung von Baumhecken	mittel	557	nein	20	11140
9280	A2 Strauchpflanzungen	mittel	299	nein	20	5980
9280	A3 Verkehrsgrün	gering	345	nein	10	3450
6400	Bäume zur Anpflanzung (4 per Planeintrag, 20 auf Stellplätzen)	mittel	24x15m ²	nein	25	9000
9140	Gewerbeflächen BP 5 versiegelbar (gemäß GRZ mit Überschreitung)	sehr gering	2.393	nein	0	0
9140	BP 5 unversiegelte Gewerbefläche (gemäß GRZ) ohne Begrünungsauflage	sehr gering	598	nein	5	2990
Summe			8.836			44.390

Planzustand BP 62

BP 62 Gebietsfläche		8836 m ²				
Code	Biotoptyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m ²)	§ 15 ThürNatG § 30 BNatSchG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9140	Sondergebiet Nahversorgung	sehr gering	6.946	nein	0	0
9280	A1 Straßenrandbegrünung	gering	1.065	nein	15	15975
9280	A2 Dichter Gehölzstreifen	mittel	249	nein	25	6225
9280	A3 Unterpflanzung	gering	411	nein	10	4110
9280	A4 Randbegrünung	gering	165	nein	15	2475
6400	Großbäume zur Erhaltung (15 als zusätzliche Vorgabe in Grünflächen)	mittel	15x30m ²	nein	25	11250
6400	Bäume zur Anpflanzung (4 per Planeintrag in Grünflächen, 20 auf Stellplätzen)	mittel	24x15m ²	nein	25	9000
Summe			8.836			49.035

Bilanz (Überhang):**4.645**

In Würdigung der Maßnahmen dieses Bebauungsplans - Sicherung bzw. Ergänzungspflanzung auf vorhandenen Vegetationsflächen (A1, A3), die dortige verpflichtende Erhaltung von Großbäumen sowie Neupflanzungen an den Grundstücksrändern (A2, A4), die Überstellung zu erwartender Stellplätze mit Bäumen - ist gegenüber dem maßgeblichen vorherigen Zustand kein zusätzlicher Eingriff gegeben. Es besteht ein bilanzieller Überschuss von 4.645 Wertpunkten.

Ergänzend ist anzumerken, dass bei der Umsetzung eines typischen Lebensmittelmarktes der zulässigen Größenordnung Baumfällungen erforderlich werden. In diesem Fall greift die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau. Entsprechend müssen nach den betroffenen Stammumfängen

Ersatzbäume gepflanzt werden, hier wahrscheinlich überwiegend in einem Verhältnis von 1:2 und zu 1:3. Insofern werden unter diesem Aspekt voraussichtlich in spürbarem Maß zusätzliche Bäume im Gebiet angeordnet werden.

5.5 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf artenschutzrechtliche Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung¹⁶ durchgeführt.

Der Gutachter führt Folgendes aus:

„Zur Zeit der Begehung wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tierarten gefunden. Baumhöhlen sind nicht vorhanden und das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes bietet keine Möglichkeiten des Unterschlupfes für Vögel und/oder Fledermäuse. In den Hecken und Bäumen auf dem Parkplatz und um das Gebäude herum sind potenziell Nistmöglichkeiten für Brutvögel vorhanden, welche jedoch durch den regen Kundenverkehr keine attraktiven Nistplätze darstellen.“¹⁷

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres bestehen kann. Es wird empfohlen, erforderliche Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG auf die Wintermonate (Oktober bis Februar) zu legen.¹⁸

Der Gutachter führt weiter aus, dass *„eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung [...] in der städtischen Lage, aufgrund der Dichte gewerblich genutzter Grundstücke und des sehr geringen Potenzials für Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus [seiner] Sicht nicht erforderlich [ist].“¹⁹*

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose²⁰ erstellt, um zu prüfen, welche Auswirkungen durch ein typisches Vorhaben der geplanten Art zu erwarten sind und welche Maßnahmen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht umzusetzen sind. Zugrunde gelegt wurde ein üblicher Lebensmittelmarkt, wie er auf dem Grundstück realisiert werden könnte.

Es wurden die maßgeblichen Geräuschquellen des Planvorhabens und die Beurteilungspegel in der Umgebung ermittelt, eine Lärmbewertung vorgenommen sowie abschließend Maßnahmen des Schallschutzes für den Bebauungsplan vorgeschlagen.²¹

Zunächst wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. weit unterschritten

¹⁶ Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Ersatzneubau Lidl, Zella-Mehlis, 10. Januar 2024.

¹⁷ Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung... S. 7.

¹⁸ vgl. Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung... S. 7.

¹⁹ Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung... S. 7.

²⁰ SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose für die geplante Errichtung und den Betrieb eines Ersatzneubaus eines LIDL-Einkaufsmarktes am Standort „Ratsteichstraße 1“ in 98693 Ilmenau, Hartmannsdorf, Februar 2024.

²¹ vgl. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose... S. 4.

werden. Dabei betragen die Unterschreitungen am Tag mindestens 6 dB und in der Nacht mindestens 8 dB. Auch die in der Nachbarschaft höchstzulässigen Spitzenpegel werden unterschritten. Gemäß der gutachterlichen Ausführungen ist deshalb davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft keine Gefährdungen, erheblichen Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, sofern die Einhaltung der folgenden Maßnahmen sichergestellt wird:

- (1) Warenanlieferungen und -entladungen durch Lkw und Kleintransporter sind innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht zulässig.
- (2) Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer „Asphaltdeckschicht“ oder alternativ als „Betonsteinpflaster ohne Fase“ herzustellen.
- (3) Im Zuge des Planvorhabens dürfen ausschließlich Einkaufswagen mit Metallkorb mit Bodenrost, welche durch Beschichtungen und Kunststoffbauteile geräuschreduziert werden, zum Einsatz kommen.
- (4) Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.²²

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schallleistungspegel L _{WA} in dB(A)	
			Tag	Nacht
Klimatisierung / Kühlung				
Rückkühler	Q09	2	je 71	je 71
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Q10	2	je 79	je 76
Lüftungsanlagen				
Zuluftöffnung der Lüftungstechnischen Anlage	Q11	1	65	65
Fortluftöffnung der Lüftungstechnischen Anlage	Q12	1	65	65

Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen im Freibereich, Quelle: SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose... S. 29.

Die Maßnahme (2) wird als ‚bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen‘ gesehen und daher als solche in den Bebauungsplan übernommen. Bei den übrigen Vorschlägen bietet der Bebauungsplan keine hinreichende Rechtsgrundlage. Zunächst war von einer Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren ausgegangen worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit werden nunmehr die Vorgaben in einem städtebaulichen Vertrag fixiert.

Zum Verkehrslärm zeigt die Lärmkartierung des Landes Thüringen von 2021 im Rahmen der Lärmaktionsplanung Stufe 4 Einwirkungen von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Büchelohrer Straße (L 3087). Aufgrund der begrenzten Schutzwürdigkeit des Sondergebietes ‚Lebensmittelmarkt‘ und der deutlich zur Straße abgerückten Anordnung der überbaubaren Fläche ist kein Konflikt erkennbar, der gesonderte Lärmschutzmaßnahmen erfordert.

Boden und Baugrund

Für das geplante Bauvorhaben wurde ein Baugrundgutachten²³ erstellt, auch vor dem Hintergrund der im Plangebiet nachgewiesenen Subrosionsgefährdung.

²² vgl. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose... S. 29.

²³ k2p umwelt-geologie GmbH: Baugrundgutachten Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Ratsteichstraße 1 in 98693 Ilmenau, Sachsenbrunn, 06. Feb. 2024.

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen bestehen in gründungstechnischer Hinsicht keine Bedenken gegen das geplante Bauwerk, da der Baugrund grundsätzlich für die zu erwartenden Bauwerkslasten geeignet ist. Eine Flächengründung des Bauwerks ist grundsätzlich möglich, sollte jedoch mittels tragender Bodenplatte auf einem möglichst frostsicheren und lastverteilenden Tragschichtpolster erfolgen. Ebenso ist auch eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten möglich.

Darüber hinaus werden weitere allgemeine Hinweise zur Bebauung gegeben, die allerdings im Rahmen des weiteren Planungsfortschrittes zu ergänzen und anzupassen sind.²⁴

²⁴ vgl. k2p umwelt-geologie GmbH: Baugrundgutachten ... S. 29 ff.

6 UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

6.1 EINLEITUNG

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Feb. 2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.²⁵ Anlass der Planung ist die bauliche und strukturelle Umgestaltung und Erweiterung des bestehenden Einkaufsstandorts durch das dort ansässige Unternehmen als Abriss und Neubau. Mit der Planung soll der Standort städtebaulich angepasst und neu geordnet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan will dafür den planungsrechtlichen Rahmen schaffen und damit die Umsetzung entsprechender Vorhaben vorbereiten. Hierzu ist auch die Erstellung des hier vorliegenden Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

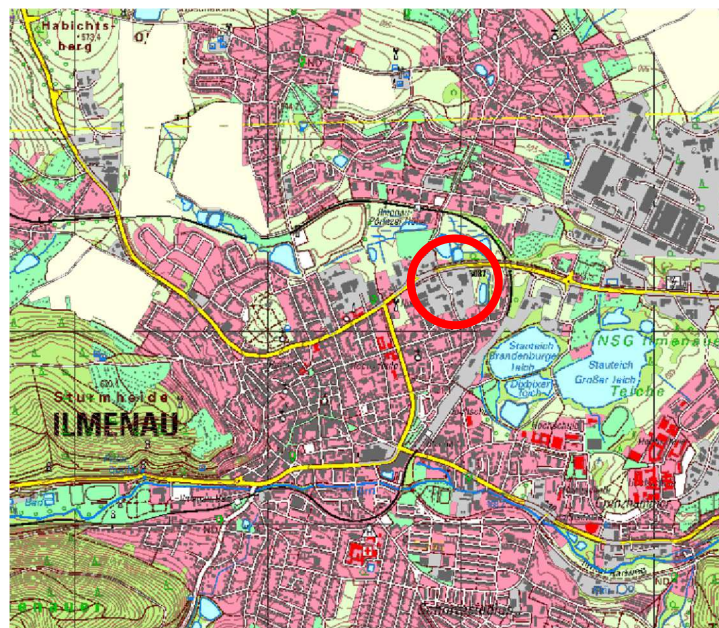
Das Plangebiet ist bereits in zwei vorlaufenden Bebauungsplänen überplant worden²⁶. Entsprechend sind die umweltbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Planung auch differenziell zu denen aus diesen Vorläuferplanungen zu betrachten.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚An der Ratsteichstraße‘ befindet sich im Nordosten der Kernstadt von Ilmenau. Die Fläche bildet den Übergang von gemischter Bebauung zu gewerblich geprägter Bebauung.

Es wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Büchelohr Straße,
- im Osten durch die Straße ‚Auf dem Mittelfeld‘,
- im Süden durch die gewerblichen Flurstücke 4108, 1251/8 und 1250/22,
- im Westen durch die ‚Ratsteichstraße‘.



Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang,
Quelle: Thüringen Viewer, Stand: Januar 2024

Die Firma Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG beabsichtigt im Plangebiet den Abriss des vorhandenen Marktes und den Neubau in ähnlicher Form. Das neue Gebäude soll jedoch größer sein und insbesondere den fortentwickelten Vorstellungen zum Marktauftritt sowie den heutigen Ansprüchen an Bau- und Energiestandards entsprechen. Damit auch der höhere Stellplatzbedarf erfüllt werden

²⁵ Der Name lautet zu diesem Zeitpunkt ‚Einkaufszentrum Ratsteichstraße‘. Er wurde im Verfahren Anregungen folgend auf die jetzige Bezeichnung geändert.

²⁶ Bebauungsplan Nr. 5 ‚Mittelfeld‘ und Bebauungsplan Nr. 35 ‚An der Friesenstraße‘ sowie dessen nicht rechtskräftige aber vollzogene 1. Änderung. Vgl. hierzu die Ausführungen unter ‚Betroffene Bebauungspläne‘ auf S. 5.

kann, ist es vorgesehen, das Grundstück durch die Hinzunahme des östlich angrenzenden Bereichs zu vergrößern.

Der geplante Markt ist mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m² als ‚großflächig‘ im Sinne des Planungsrechtes einzuordnen. Zur bauleitplanerischen Umsetzung des Projekts ist die Ausweisung eines Sondergebietes ‚Lebensmittelmarkt‘ erforderlich.



Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 62 'An der Ratsteichstraße', Fassung zum Entwurf

Eine Objektplanung liegt vor und findet im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung, sodass dieser einen gewissen Projektbezug aufweist. Die nachfolgende Abbildung zeigt die grundsätzliche Konzeption der Architektur- und Freiflächenplanung.



Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes, Auszug aus dem Bepflanzungsplan (ohne Maßstab), Quelle: JW Architekten, Coburg, Februar 2025

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam. Das Plangebiet wird als ‚Gewerbliche Baufläche‘ (G) bzw. als ‚Gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung‘ (Ge) dargestellt.

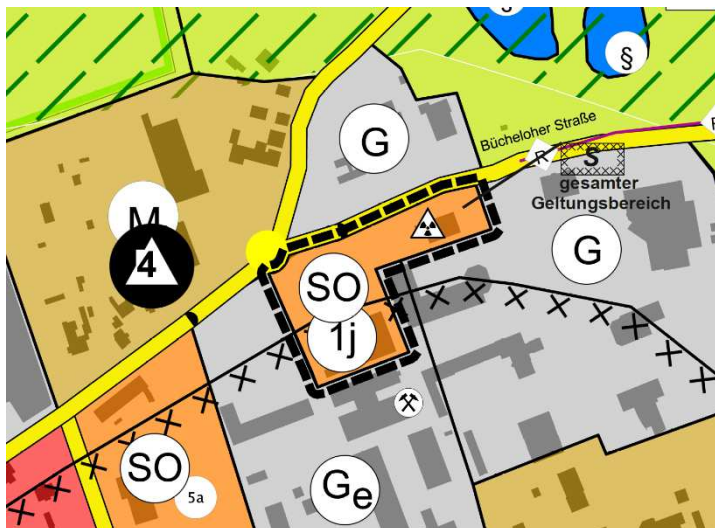
Das Plangebiet liegt in einer großräumigen Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind ‚Subrosionsgefahr‘. Der südliche Bereich ist darüber hinaus Bestandteil der Kennzeichnung ‚Bergbau in der Vergangenheit – bergschadengefährdetes Gebiet‘.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung weicht der hier vorliegende verbindliche Bauleitplan von den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans ab.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist weit fortgeschritten und soll vor diesem Bebauungsplan abgeschlossen werden.

Anstelle der bisherigen gewerblichen Bauflächen soll im Flächennutzungsplan ein ‚Sondergebiet‘ (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelmarkt‘ ausgewiesen werden. Die Verkaufsfläche wird auf 1.300 m² begrenzt.

Auszug aus der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau (Planfassung zur Genehmigung, August 2025), mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs; 1j = Lebensmittelmarkt, Verkaufsfläche 1.300 m² maximal



Gebietsbezogene Aussagen der Landschaftsplanung bestehen nicht.

Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht.

Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 BNatSchG kommen nicht vor.

Das Plangebiet liegt in einem gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet.

Natura 2000

Natura 2000-Flächen sind nicht ausgewiesen. Wechselwirkungen zu nächstliegenden Natura 2000-Flächen sind nicht zu erwarten.

6.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

6.2.1 Biotopverbund / Planung Vernetzter Biotopsysteme

Für den Biotopverbund hat das Gebiet im derzeitigen Zustand keine relevante Funktion, da die Flächen bereits überwiegend baulich genutzt sind.

6.2.2 Relief, Geologie und Böden

„Das Projektgebiet ist in einer Tal- bzw. Beckenstruktur zwischen dem Rottenbach im Norden und der Ilm im Süden lokalisiert. Die oberflächennahe Geologie wird durch holozäne, fluviale Ablagerungen geprägt. Es handelt sich maßgeblich um sandigen Kies bzw. kiesige Sande.

Daneben treten weichselzeitliche Löß-Sedimente (tonig-sandige Schluffe), lößdominierte Fließdecken sowie solifluidale Schutt- und Verwitterungsbildungen auf.“²⁷

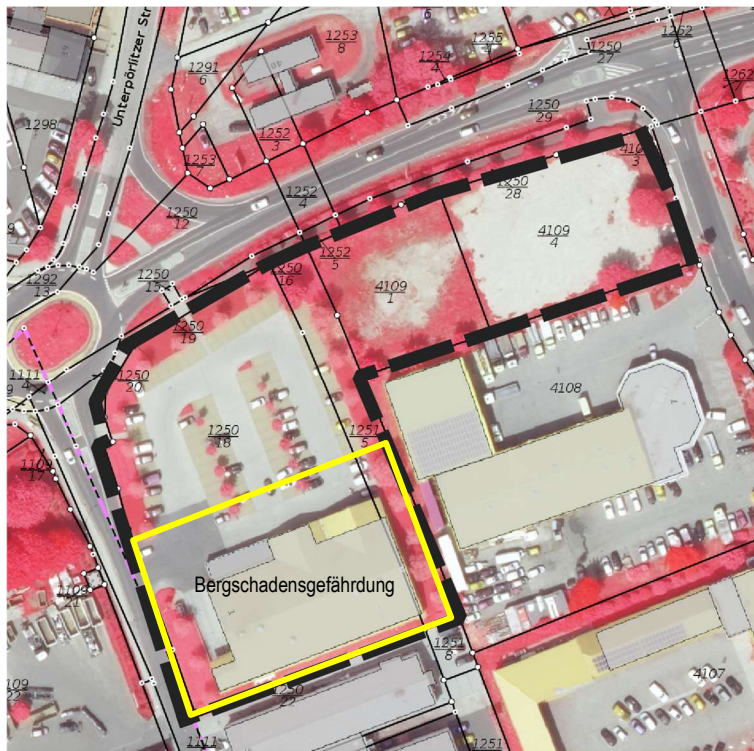
Das Gelände ist eingeebnet. Nennenswerte Höhenunterschiede bestehen nicht.

²⁷ k2p umwelt-geologie GmbH (2024): 120 IM - Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Ratsteichstraße 1 in 98693 Ilmenau - Baugrundgutachten.- Eisfeld, 6.2.2024, S. 11

Für das Plangebiet bestehen laut Flächennutzungsplan Anzeichen für eine Subrosionsgefahr.

„Laut der ingenieurgeologischen Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung [U7] kann der Standort aufgrund seiner geomorphologischen Position nach dem FIS Georisiko (Subrosionskataster) des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-4 (potentielles Subrosionsgebiet mit weitgehend intaktem Sulfat in den Zechsteinschichten des Untergrundes; an Störungen gebundene vorauseilende bzw. „irreguläre“ Subrosion möglich) zugeordnet werden. Dort sind Subrosionserscheinungen (Erdfälle, Senkungen) aufgrund der geologischen Situation zwar theoretisch möglich, treten aber vergleichsweise selten auf.“²⁸

Der südliche, derzeit bereits bebaute Teil des Plangebietes liegt in einem ehemaligen Bergbaugebiet.



6.2.4 Klima / Luft

Das Klima im Bearbeitungsgebiet ist durch die Gebirgsrandlage geprägt. Es zeichnet sich durch lange Winter und späten Frühjahrsbeginn aus. Die Jahresmitteltemperatur (gemessen an der Station Ilmenau, 480 m ü.NHN) beträgt 7,8 °C. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 780 mm.

Bei Freisetzung von Schadstoffen durch lokale Emittenten kann dies zu einer Anreicherung der Luftverunreinigungen in der unteren Atmosphäre führen.

Die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung führen zu verstärkter Aufheizung und zu einer möglichen stofflichen Belastung des Planungsraumes. Eine lokal- und bioklimatische Grundbelastung ist festzustellen.

Lokalklimatisch ausgleichend wirken die nach Norden anschließenden unbebauten Grün- und Wasserflächen der ‚Ratsteiche‘. Allerdings besteht bei windstillen Wettersituationen ein erhöhtes Inversionsrisiko in Verbindung mit der Anreicherung von Luftschadstoffen und Feinstaub.

Da sich im Gebiet regelmäßig die Beschäftigten der Betriebe auch über eine längere Zeit aufhalten, ist die Beachtung bioklimatischer Qualitäten wichtig.

Die Bedeutung für das Schutzgut Klima ist gering, für den Aspekt des Bioklimas ist sie mittel einzustufen.

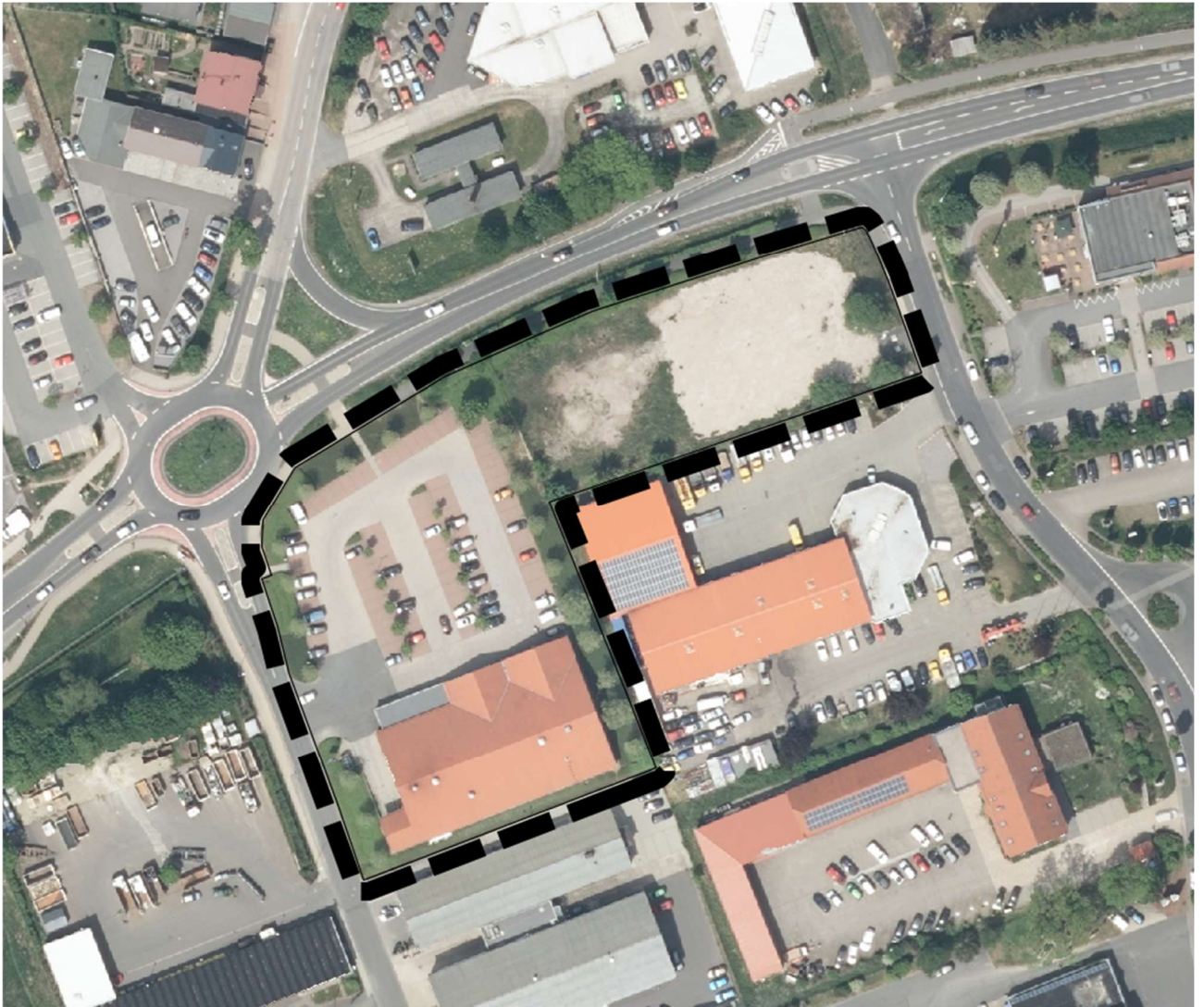
6.2.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Vegetation/Bepflanzung

Das Plangebiet ist im westlichen Bestandsbereich durch Versiegelung mit Gebäude und PKW-Parkplätzen geprägt. Entlang der Ratsteichstraße und Büchelohrer Straße sind als Eingrünung des bisherigen Lebensmittelmarktes (Flurstück 1250/18 und 1251/5) Baumreihen (Platanen) mit Unterpflanzung von niedrig wachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen zu finden. Die Stellplätze sind mit kleinen Bäumen 2. Ordnung teilweise überstanden.

Der östliche Abschnitt des Plangebiets wird von schütterer Ruderalvegetation (Flurstück 4109/1) auf einer Schotterfläche geprägt. Östlich anschließend befindet sich eine vegetationslose asphaltierte Fläche, auf der auf einer Teilfläche das Gebäude einer KFZ-Prüfstation errichtet ist.

Zur Straße ‚Auf dem Mittelfeld‘ hin sowie am südöstlichen Gebietsrand stehen drei Großsträucher.



Luftaufnahme (2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation



Nördlicher Gebietsrand zur Büchelohr Straße; eigene Aufnahme isu (März 2024)



PKW-Stellplätze Bestand, eigene Aufnahme isu (März 2024)

Für das Plangebiet erfolgte eine Potenzialabschätzung, um die artenschutzrechtliche Betroffenheit abzuklären.²⁹

Die örtliche Bestandsaufnahme ergab laut Gutachter:³⁰

„Parkplatz (Flurstück 1250/18):

Zwischen den Parkflächen befinden sich Grünanlagen mit Bodendeckern und Baumreihen jüngeren Alters

- Baumhöhlen sind nicht vorhanden
- Nistpotenzial in Astgabeln und den Baumkronen ist potenziell vorhanden
- insgesamt ist der Parkplatz zu betriebsam und unattraktiv für Brutvögel

Lidl-Gebäude:

- sehr glattwandig, keine Nischen
- Spalt zum Dach ist mit feinem Gitter gesichert (keine Unterschlupfmöglichkeit für Fledermäuse oder Vögel)
- Kühlaggregate sind mit großem Abstand zur Wand montiert (zu offen und zu hell für Fledermäuse) und bieten im permanenten Betrieb keinen ruhigen Unterschlupf oder Nistplatz

Baumreihe am Parkplatz und hinter dem Gebäude

Flurstück 1251/5:

- einzelnstehende Bäume jüngeren Alters mit recht dichten Kronen (mäßiges Nistpotenzial)

²⁹ Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Ersatzneubau Lidl, Zella-Mehlis, 10. Januar 2024

³⁰ vgl. Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung..., S. 1 ff; Der Text ist weitgehend wörtlich nach den dortigen Tabellen wiedergegeben; das Gutachten enthält zusätzlich Fotos.

- keine Baumhöhlen vorhanden
- Bodendecker mit wenig bis gar keinem Nistpotenzial

Schotterfläche

Flurstück 4109/1:

- einzelnstehende Bäume jüngeren Alters mit recht dichten Kronen (mäßiges Nistpotenzial)
- keine Baumhöhlen vorhanden
- flache Hecke mit Formschnitt (geringes Nistpotenzial)
- Bodendecker mit wenig Nistpotenzial
- Splitthaufen ohne Hohlräume (geringes bis gar kein Potenzial als Winterquartier für Reptilien, Insekten oder Kleinsäuger)
- Wälle aus groben Aufschüttungen von Baustoffen (Steinen, Schotter und Erdstoff) machen einen sehr verdichteten Eindruck, größere Lücken, wie Gänge oder Hohlräume mit Eignung als Winterquartier für Kleinsäuger oder Reptilien sind nicht zu finden

Asphaltierte Fläche

Flurstück 4109/4:

- wurde kürzlich mit einer DEKRA-Prüfstation bebaut (Interimsnutzung)
- wenige junge Bäume zur Büchelohr Straße hin sind noch erhalten (diese sind zu dünn für Baumhöhlen und das Nisten ist lediglich in Astgabeln oder im Kronenbereich denkbar)
- die DEKRA-Station bietet keine Möglichkeiten des Unterschlupfes
- flache Heckenstruktur mit Formschnitt und Bodendecker an der Büchelohr Straße bieten wenig bis gar kein Nistpotenzial, da es an der vielbefahrenen Straße zudem sehr unruhig ist

Der Gutachter führt weiter aus:

„Zur Zeit der Begehung wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tierarten gefunden. Baumhöhlen sind nicht vorhanden und das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes bietet keine Möglichkeiten des Unterschlupfes für Vögel und/oder Fledermäuse. In den Hecken und Bäumen auf dem Parkplatz und um das Gebäude herum sind potenziell Nistmöglichkeiten für Brutvögel vorhanden, welche jedoch durch den regen Kundenverkehr keine attraktiven Nistplätze darstellen.“³¹

Die Hinweise des Artenschutzgutachters zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind in Kapitel 6.6.2 dargelegt.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist gering.

6.2.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt in einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Es hat keine Funktionen für landschaftsbezogene Erholungsformen. Vorhandene Baumreihen prägen das Straßenbild positiv.

Wie zuvor in Kapitel 6.2.3 beschrieben führt die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung zu verstärkter Aufheizung und stofflicher Belastung des Planungsraumes. Eine lokalklimatische Grundbelastung ist festzustellen. Da sich im Gebiet regelmäßig Menschen auch über eine längere Zeit aufhalten, ist die Beachtung bioklimatischer Qualitäten wichtig.

³¹ Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung..., S. 7

Die Bedeutung des Gebiets für das Landschaftsbild ist mittel, für die menschliche Erholung ist sie gering.

6.2.7 Menschliche Gesundheit / Immissionen

Durch die Landesstraße L 3087 im Norden (Büchelohrer Straße) sowie in geringerem Maße durch die Ratsteichstraße und die Straße am Mittelfeld wirkt Verkehrslärm auf das Gebiet ein. Ausweislich der Lärmkartierung des Landes Thüringen von 2021 im Rahmen der Lärmaktionsplanung Stufe 4 ist ein wesentlicher Konflikt für die hier vorliegenden geringen Schutzwürdigkeit nicht zu erwarten. Hinsichtlich Luftschadstoffen ist mit den typischen aber letztlich begrenzten Einwirkungen aus den umliegenden Gewerbegebieten und den Stadtstraßen zu rechnen.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut menschliche Gesundheit / Immissionen ist gering.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Das derzeitige Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie die zugehörigen Parkplatzflächen stellen Sachgüter dar. Aus der vorliegenden Objektplanung, die einen Abriss und Ersatzneubau des Bestandsgebäudes vorsieht, ist zu ermessen, dass andere Erwägungen als die Erhaltung der Sachgüter vorrangig sind.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Kulturgüter ist gering, für Sachgüter ist sie mittel.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass im westlichen Gebietsteil dauerhaft die Nutzung als Lebensmittelmarkt fortbestehen wird.

Eine gewerbliche Nutzung des östlichen Brachebereiches ist perspektivisch zu erwarten. Der bestehende Bebauungsplan macht nur wenige Vorgaben. Nach heutigen Maßstäben wäre eine größere Regelungsbreite und -tiefe sinnvoll. Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche würde sich eine trocken-magere Ruderalvegetation ausbreiten.

6.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.4.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Durch die Bautätigkeit, den Abriss von Baukörpern und die Umgestaltung von inneren Verkehrs- und Stellflächen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale sowie während der jeweiligen Bauphasen durch Baulärm, Erschütterungen und stoffliche Emissionen.

Bei den Abriss- und Neugestaltungsarbeiten sind Aspekte des Artenschutzes zu beachten, da diese Objekte und Flächen Lebensräume für siedlungsfolgende Tierarten sein können. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, ist die bereits benannte artenschutzfachliche Untersuchung erfolgt.

6.4.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Planumsetzung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten.

6.4.3 Fläche und Bodenpotenzial

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“ und dem faktisch vollzogenen Bebauungsplan Nr. 35 „An der Friesenstraße - 1. Änderung“ sind Größe und Zuschnitt der versiegelbaren Flächen (laut GRZ und der jeweilig zulässigen Überschreitung) im jetzigen Sondergebiet nahezu gleichgeblieben bzw. haben sich graduell vermindert (von 7.069 auf 6.946 m² - vgl. die Flächenbilanz entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell auf S. 13f).

Der Eingriff in den Boden bleibt gegenüber der maßgeblichen Ausgangssituation unverändert. Damit ergibt sich durch diese Planung keine Eingriffswirkung.

6.4.4 Arten- und Biotoppotenzial

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt ist im Zuge eventueller Baufeldfreimachungen (Entnahme einzelner Bäume und Gebüsche im Eingriffsbereich) ohne Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung von Individuen möglich. Deshalb sind hier zeitliche Vorgaben für die Rodungsarbeiten einzuhalten (siehe Kapitel 6.6.2).

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung gehen kaum potenzielle Quartiere für die Besiedlung durch planungsrelevante Arten verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

6.4.5 Landschaftsbild / Erholung

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt sind Baumfällungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen möglich. Über die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau sind Kompensationen vorgeschrieben. Weitere Pflanzbestimmungen sollten formuliert werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Solche Auswirkungen sind nur in geringem Umfang zu erwarten.

6.4.6 Klimapotenzial und Luftqualität

Wirkungen

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte während der Bauzeiten
- Risiko der weiteren negativen Veränderung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen (Verlust von Einzelbäumen und kleineren Gehölzbereichen). Dies bewirkt u.a. eine verstärkte Aufheizung der Luft, eine geringere Luftfeuchte und eine höhere Staubkonzentration im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen

- erhöhte Geruchs-, Abgas- und Lärmemission durch erhöhten regelmäßigen Fahrzeugverkehr aufgrund eines größeren Geschäftsbetriebes

Es ist eine Erhöhung der Wärmebelastung nicht auszuschließen. Deshalb sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf Dach-, Wand- und Bodenflächen und eine möglichst umfangreiche Beschattung im Zuge der Gebäude- und Freiflächenkonzeption anzustreben (siehe auch Schutzgut Mensch).

Da jedoch von einer Vorbelastung für das menschliche Wohlbefinden auszugehen ist, sind mikro- und bioklimatische Maßnahmen empfohlen.

6.4.7 Wasserpotenzial

Im Vergleich zur maßgeblichen Ausgangssituation sind Größe und Zuschnitt der versiegelbaren Flächen praktisch gleichgeblieben.

Wie bereits bei der Betrachtung der Schutzgüter Fläche und Boden ist gegenüber der Ursprungsplanung keine Eingriffswirkung gegeben.

6.4.8 Schutzgut Mensch

Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose³² erstellt, um zu prüfen, welche Auswirkungen durch ein typisches Vorhaben der geplanten Art zu erwarten sind und welche Maßnahmen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht umzusetzen sind. Zugrunde gelegt wurde ein üblicher Lebensmittelmarkt, wie er auf dem Grundstück realisiert werden könnte.

Es wurden die maßgeblichen Geräuschquellen des Planvorhabens und die Beurteilungspegel in der Umgebung ermittelt, eine Lärmbewertung vorgenommen sowie abschließend Maßnahmen des Schallschutzes für den Bebauungsplan vorgeschlagen.³³

Zunächst wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. weit unterschritten werden. Dabei betragen die Unterschreitungen am Tag mindestens 6 dB und in der Nacht mindestens 8 dB. Auch die in der Nachbarschaft höchstzulässigen Spitzenpegel werden unterschritten.

Gemäß der gutachterlichen Ausführungen ist deshalb davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft keine Gefährdungen, erheblichen Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, sofern die Einhaltung bestimmter Maßnahmen sichergestellt wird (siehe Kapitel 6.4.11).

Zum Verkehrslärm zeigt die Lärmkartierung des Landes Thüringen von 2021 im Rahmen der Lärmaktionsplanung Stufe 4 Einwirkungen von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Büchelohr Straße (L 3087). Aufgrund der begrenzten Schutzwürdigkeit des Sondergebietes ‚Lebensmittelmarkt‘ ist kein Konflikt erkennbar.

Wirkungsgefüge Mensch - Altlasten

Es besteht keine bekannte Altlastensituation. Folglich besteht in dieser Beziehung kein erkennbares Risiko für die menschliche Gesundheit.

³² SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose für die geplante Errichtung und den Betrieb eines Ersatzneubaus eines LIDL-Einkaufsmarktes am Standort ‚Ratsteichstraße 1‘ in 98693 Ilmenau, Hartmannsdorf, Februar 2024.

³³ vgl. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose... S. 4.

Wirkungsgefüge Mensch – Lokal- und Bioklima

Die beschriebene klimatische Ungunstsituation bzw. die bebauungs- und nutzungsgenerierte thermische Belastung werden durch neu entstehende Gebäude bestehen bleiben. Es sollte ein besonderes Augenmerk auf die Durchgrünung und Beschattung von Boden- und Gebäudeflächen gerichtet werden.

Die neu entstehenden Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit werden aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen als gering eingestuft. Die Grundbelastung ist jedoch beträchtlich.

6.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der bestehende aktiv genutzte Gebäudebestand wird gemäß der Planungsabsichten abgerissen. Konflikte oder sachgutbezogene nachteilige Situationen sind jedoch nicht zu erkennen, da davon auszugehen ist, dass Abriss und Neubau in einem gewollten betriebswirtschaftlichen Verhältnis stehen. Allerdings berücksichtigt diese Einschätzung nicht das Thema „Graue Energie“ und CO₂-Bilanz.

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

6.4.10 Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die Widmung des Gebiets als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelmarkt‘ sind sonstige – insbesondere für die Nachbarschaft störende – Nutzungen weitgehend ausgeschlossen. Es verbleibt überwiegend der durch Anlieferung und Kundenverkehr bedingte Betrieb.

Diverse sonstige Nutzungen sind nicht zulässig.

Mit Erschütterungen ist allenfalls durch die Bautätigkeit zu rechnen.

Lärm, Licht und Wärme werden voraussichtlich in dem zukünftig genutzten Gesamtgebiet dauerhaft emittiert.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es werden die nach Art- und Menge typischen Abfälle anfallen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt werden wird. Die Entsorgung des Abwassers wird durch die ordnungsgemäße Behandlung in einer Kläranlage gewährleistet. Der ordnungsgemäße Umgang mit Abfällen wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sind aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsarten (siehe oben) nicht zu erwarten. Das Auslösen von Katastrophen durch die im Rahmen der Planung ermöglichten Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (z.B. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschaftsrisikos.

Schutz gegen radioaktive Strahlung

Das Plangebiet liegt in einem gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Damit greifen einschlägige Schutzvorschriften. U.a. ist auf § 154 der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) hinzuweisen, der Schutzmaßnahmen bei Neubauten vorgibt.

Schutz vor Störfällen

Die Lage des Bebauungsplangebiets befindet sich außerhalb von Achtungsabständen nach Störfall-Verordnung. Somit bestehen keine Einschränkungen für die vorliegende Planung.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Kumulierende Effekte mit spezieller Umweltrelevanz oder der Nutzung natürlicher Ressourcen sind nicht erkennbar. Zwar ist das Untersuchungsgebiet Teil einer größeren zusammenhängenden Handels- und Gewerbefläche. Die vorgesehene bauliche Umstrukturierung lässt keine maßgeblichen, in diesem Zusammenhang zu betrachtenden Wirkungen erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die durch die vorgesehene Nutzung produzierten Treibhausgasemissionen könnten durch energetische Optimierung der neuen Gebäudehülle und Wahl der Beheizungs- und Kühlungstechnik eventuell gegenüber dem derzeitigen Bestandsgebäude sogar reduziert werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sollten jedoch durch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Beschattungen minimiert werden. Hinzu kommen der Einsatz von Photovoltaik- und Wärmepumpentechnik. Photovoltaik ist vorgeschrieben, Wärmepumpen werden absehbar Verwendung finden.

Die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wird derzeit als gering angesehen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Für die Anlage der Gebäude, Lagerflächen, Zuwegungen, Stellplatzflächen etc. werden voraussichtlich marktgängige verwendete Techniken und (Bau-)Stoffe eingesetzt.

6.4.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**Maßnahmen des Artenschutzes**

Erforderliche Baumfällungen müssen dem BNatSchG § 39 Absatz 5 Satz 2 folgend auf die Wintermonate (Oktober bis Februar) gelegt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in der städtischen Lage, aufgrund der Dichte gewerblich genutzter Grundstücke und des sehr geringen Potenzials für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Durch die Maßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die vorgeschlagene Maßnahme, die Fahrgassen der Pkw-Stellplätzen lärmarm mit Asphaltdeckschicht oder alternativ als Betonsteinpflaster ohne Fuge herzustellen, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Bei den übrigen Vorschlägen ist eine Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Durch die Summe der Maßnahmen wird eine angemessene Immissionssituation erreicht.

Maßnahmen zur Grünordnung

Ausgehend von der angetroffenen Situation, den Entwicklungsvorstellungen der Stadt und unter Würdigung der Gestaltungsmöglichkeiten eines Lebensmittelmarktes wurden Maßnahmen entwickelt und im Bebauungsplan vorgegeben.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzfläche A1 „Straßenrandbegrünung“

Anlage einer Grünfläche durch Einsaat mit einer Verkehrsinselmischung für Magerstandorte; ergänzende Strauchpflanzungen (drei je 25 m² Fläche).

Anpflanzfläche A2 „Dichter Gehölzstreifen“

Anlage einer dichten und durchgängigen Hecke (je 10 lfd. m mindestens fünf Sträucher mit einer Endwuchshöhe von mindestens 4 m).

Anpflanzfläche A3 „Unterpflanzung“

Pflanzung von Bodendeckern unter den zu erhaltenden Bäumen; ergänzend lockere Bepflanzung mit niedrigwachsenden Sträuchern (Endwuchshöhe bis ca. 2 m).

Anpflanzfläche A4 „Randbegrünung“

Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern (je 10 lfd. m mindestens vier Sträucher mit einer Endwuchshöhe von mindestens 3 m zu pflanzen).

Baumpflanzungen / Begrünung von Stellplätzen

Gewährleistung gestalterisch wichtiger Baumreihen sowie eine Begrünung absehbarer Stellplätze durch Ortsvorgaben und Qualitäten zu Baumpflanzungen; Vorgabe eines Mindestmaßes für die Stellplatzbegrünung (je fünf Stellplätze mindestens ein Baum 2. Ordnung). Vorgabe einer Mindestqualität (Stammumfang 18 bis 20 cm).

Erhöhte Pflanzqualität für die stadtgestalterisch wichtigen Bäume entlang der Stadtstraßen (Stammumfang 30 bis 35 cm) und Vorgabe derselben Art wie in den angrenzenden Reihen.

Dachbegrünung

Weitgehende extensive Begrünung der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10 Grad Neigung (Sukkulenten, Kräuter und niedrigwüchsige Gräser).

Baumerhalt

Erhaltung bereits vorhandener Großbäume (17 Stück).

Pflanzenliste und Pflanzqualitäten

Vorgabe zu verwendender Arten und deren Mindestgrößen getrennt in die Gruppen Bäume 1. Ordnung (Großbäume), Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume), Schmalkronige Bäume, Klimabaumarten (Bäume 1. und 2. Ordnung), Sträucher, Solitärsträucher, Kletterpflanzen.

Die Auswahl erfolgt u.a. vorzugsweise nach Typik im Naturraum, Eignung im städtischen Umfeld, Wirkung in ökologischer und gestalterischer Hinsicht, Eignung unter Bedingungen des Klimawandels etc.. Weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze sind zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Vorgabe Stellplätze für Pkw – ohne die Fahrgassen – sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.). Alternativ Ableitung des Niederschlagswassers in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen.

Baumschutzsatzung

Für im Gebiet vorhandene Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau zu beachten³⁴.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell³⁵ vergleicht die Eingriffswirkung der zugrundeliegenden Bebauungspläne bzw. des Vollzugs im Vergleich zu der vorliegenden Planung:

³⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

³⁵ Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, Erfurt, August 2005

Ausgangssituation der Vorgänger-Bebauungspläne

BP 35 Gebietsfläche 5845 m ²			BP 5 Gebietsfläche 2991 m ²			
Code	Biotoptyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m ²)	§ 15 ThürNatG § 30 BNatSchG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9140	Gewerbeflächen BP 35 versiegelbar (gemäß GRZ mit Überschreitung)	sehr gering	4.676	nein	0	0
9140	BP 35 unversiegelte Gewerbefläche (gemäß GRZ) mit Begrünungsauflage	gering	1.183	nein	10	11830
9280	A1 Entwicklung von Baumhecken	mittel	557	nein	20	11140
9280	A2 Strauchpflanzungen	mittel	299	nein	20	5980
9280	A3 Verkehrsgrün	gering	345	nein	10	3450
6400	Bäume zur Anpflanzung (4 per Planeintrag, 20 auf Stellplätzen)	mittel	24x15m ²	nein	25	9000
9140	Gewerbeflächen BP 5 versiegelbar (gemäß GRZ mit Überschreitung)	sehr gering	2.393	nein	0	0
9140	BP 5 unversiegelte Gewerbefläche (gemäß GRZ) ohne Begrünungsauflage	sehr gering	598	nein	5	2990
Summe			8.836			44.390

Planzustand BP 62

BP 62 Gebietsfläche 8836 m ²						
Code	Biotoptyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m ²)	§ 15 ThürNatG § 30 BNatSchG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9140	Sondergebiet Nahversorgung	sehr gering	6.946	nein	0	0
9280	A1 Straßenrandbegrünung	gering	1.065	nein	15	15975
9280	A2 Dichter Gehölzstreifen	mittel	249	nein	25	6225
9280	A3 Unterpflanzung	gering	411	nein	10	4110
9280	A4 Randbegrünung	gering	165	nein	15	2475
6400	Großbäume zur Erhaltung (15 als zusätzliche Vorgabe in Grünflächen)	mittel	15x30m ²	nein	25	11250
6400	Bäume zur Anpflanzung (4 per Planeintrag in Grünflächen, 20 auf Stellplätzen)	mittel	24x15m ²	nein	25	9000
Summe			8.836			49.035

Bilanz (Überhang): **4.645**

Solarpflicht

Belegung der geeigneten Dachflächen zu 50 % mit Solaranlagen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhalten die vorgenannten Maßnahmen des Artenschutzes wie auch die Beschreibung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), konkrete

Pflanzbestimmungen und eine Solarpflicht. Sie sind in der Summe geeignet, die im Plangebiet entstehenden und nicht vermeidbaren Eingriffe auch im Gebiet selbst zu kompensieren.³⁶

6.5 ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Grundsätzliche Planungsalternativen bestehen nicht, da das Plangebiet bereits als Standort eines Lebensmittelmarktes genutzt wird. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist eine Neustrukturierung und die Reaktivierung von vorhandenen Gewerbebrachen im östlichen Plangebiet günstiger als die Entwicklung neuer Bauflächen an anderer Stelle.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine vernünftigen Alternativen zu der vorliegenden Planung.

6.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren

Alle durchgeführten Untersuchungen, wie z. B. die artenschutzrechtlichen Erhebungen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zu Bearbeitung des Themenbereiches Schallschutz zur Anwendung.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Es sind keine besonderen Schwierigkeiten festzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

6.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Solche Maßnahmen werden aus umweltbezogener Sicht nicht für erforderlich gehalten.

6.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Feb. 2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Anlass der Planung ist die bauliche und strukturelle Umgestaltung und Erweiterung des bestehenden Einkaufsstandorts durch das dort ansässige Unternehmen. Mit der Planung soll der Standort städtebaulich angepasst und neu geordnet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dafür den planungsrechtlichen Rahmen schaffen und damit die Umsetzung entsprechender Vorhaben vorbereiten.

³⁶ Bei der Umsetzung eines typischen Lebensmittelmarktes der zulässigen Größenordnung werden voraussichtlich Baumfällungen erforderlich werden. In diesem Fall greift die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau. Entsprechend müssen nach den betroffenen Stammumfängen Ersatzbäume gepflanzt werden, hier wahrscheinlich überwiegend in einem Verhältnis von 1:2 und zu 1:3. Insofern werden unter diesem Aspekt voraussichtlich in spürbarem Maß zusätzliche Bäume im Gebiet angeordnet werden.

Hierzu ist auch die Erstellung des hier vorliegenden Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 0,88 ha.

Das Plangebiet ist bereits in zwei vorlaufenden Bebauungsplänen überplant worden.³⁷ Entsprechend sind die umweltbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Planung differenziell zu diesen Vorläuferplanungen zu betrachten.

Das Gebiet weist durch bestehende und ehemalige Nutzungen deutliche Vorbelastungen im Bereich ‚Boden-Wasser-Lebensraum‘ auf. Klimatische Vorbelastungen sind ebenfalls gegeben. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung hat keine unmittelbar schützenswerte Artenvorkommen oder besondere Lebensräume festgestellt, verweist jedoch auf die Einhaltung von Schonzeiten bei der Beseitigung von Vegetation.

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale über die bereits genehmigten und zulässigen Wirkungen hinaus.

Belastungen für die Menschen, die sich im Gebiet länger aufhalten sind durch Schall und lokal-klimatische Gegebenheiten gering, aber nicht völlig auszuschließen.

Aus diesem Grund wurden zu deren Vermeidung bzw. Minderung nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen eindeutige Nutzungsregelungen, Begrünungs- und Gestaltungsvorgaben entwickelt.

Es verbleiben – über die Ursprungsplanungen hinausgehend - keine nicht kompensierbaren nachteiligen Wirkungen für Mensch und Natur bei Umsetzung des im Bebauungsplan dargelegten Planungskonzeptes.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Nähere Angaben werden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel 3 ‚Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen‘ gemacht.

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden die folgenden, nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Bestimmungen:

- die Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau.

Kennzeichnungen

Gekennzeichnet werden durch Planeintrag:

- die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Subrosionsgefährdung,

³⁷

Bebauungsplan Nr. 5 ‚Mittelfeld‘ und Bebauungsplan Nr. 35 ‚An der Friesenstraße‘ sowie dessen 1. Änderung. Diese ist nicht rechtskräftig aber faktisch vollzogen.

- die Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, hier: Bergbau in der Vergangenheit – bergschadensgefährdetes Gebiet.

8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurden eine frühzeitige sowie eine förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und auch der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich behandelt. Hierzu wie auch zu den Planinhalten lieferten bereits vorliegenden Gutachten sowie der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung wichtige Erkenntnisse. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen konnte durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung abgearbeitet werden.

Vorbehalte des Landratsamtes wie auch des Landesverwaltungsamtes in ihrer Eigenschaft als Raumordnungsbehörden richteten sich insbesondere auf die Abweichung vom Einzelhandelskonzept der Stadt, die nicht integrierte Lage sowie auf mögliche kritische Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte. Zunächst wurde die Planung präzisiert durch die Eingrenzung der Zweckbestimmung auf „Lebensmittel“ und die Festschreibung einer Obergrenze der Verkaufsfläche. Die Bewertung der Anregungen erfolgte im Rückgriff auf die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung und in Abstimmung mit dem Büro, das diese und das Einzelhandelskonzept der Stadt erstellt hatte. Der Standort und seine Auswirkungen wurden letztlich als begrenzt und als städtebaulich vertretbar bewertet, u.a. da es sich lediglich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und mit Verweis auf die Sicherung der Grundversorgung nordöstlich gelegener Stadtteile.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

Rechtsfolgen, Verhältnis zu anderen Bauleitplänen

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne Nr. 5 „Mittelfeld“ und Nr. 35 „An der Friesenstraße“ und ihrer den Geltungsbereich bisher berührenden Änderungen.

Zum Bebauungsplan Nr. 35 war eine 1. Änderung angestoßen und bis zur Planreife geführt worden. Sie wurde nicht in Kraft gesetzt, aber vollzogen, einschließlich externer Ausgleichsmaßnahmen. Die Inhalte werden als faktische Situation berücksichtigt. Das Verfahren zur 1. Änderung wird separat auf Einstellung überprüft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bisher als „Gewerbegebiet“ nach Baunutzungsordnung gewidmete Flächen aus den beiden bestehenden Bebauungsplänen herausgenommen und in ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ übergeführt. Da diese Nutzung in Erscheinungsbild und Auswirkungen Gewerbegebieten ähnlich ist, sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Wesentliche landschaftsplanerische Elemente wie Baumpflanzungen an der Büchelohr Straße oder Gebietsdurchgrünungen werden übernommen bzw. analog festgesetzt.

Die bestehenden Bebauungspläne sind auch mit verminderter Fläche erkennbar uneingeschränkt funktionsfähig. Städtebauliche oder planungsrechtliche Spannungen durch die Neuplanung sind nicht erkennbar.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, August 2025

 2215 04 Be FzB/be, my