

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ILMENAU (2017) – 1. ÄNDERUNG –

## TEILBEREICH „AN DER RATSTEICHSTRASSE“

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 Abs. 5 BAUGESETZBUCH (BauGB)

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB (Baugesetzbuch) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Auskunft gibt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 1. Verfahrensdaten

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

- Aufstellungsbeschluss: ..... am 24. Mrz. 2022
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung ..... vom 10. Jun. 2024 bis zum 12. Jul. 2024
- frühzeitige Behördenbeteiligung: ..... Einleitung am 05. Mai 2024
- förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung ..... vom 12. Mai 2025 bis zum 20. Jun. 2025
- förmliche Behördenbeteiligung: ..... Einleitung am 30. Apr. 2025
- Feststellungsbeschluss: ..... 09. Okt. 2025
- Wirksamwerden durch amtliche Bekanntmachung am: ..... 21.01.2026

#### 2. Ziele und Inhalt der Planung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde angestoßen, um den Abriss und anschließenden Neubau eines bestehenden Lidl-Marktes zum Zweck der Modernisierung und der Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen. Dies entspricht dem städtischen Ziel der Sicherung der Grundversorgung.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche von rund 790 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> erfordert planungsrechtlich eine Sonderbaufläche bzw. nach der Systematik des bestehenden Flächennutzungsplans ein Sondergebiet. Dieses umfasst auch ein östlich angrenzendes Grundstück, bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, das hinzukommen soll. Im Parallelverfahren wurde ein Bebauungsplan betrieben.

#### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Ausgangssituation war ein fast vollständig durch Einzelhandel bzw. Gewerbe genutztes Gebiet.

Grundlage für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren wie Geländebegehung, die Auswertung von verfügbaren Fachdaten sowie eingeholte Untersuchungen. Aus der Bebauungs- bzw.

der Objektplanung konnten eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, eine Schallimmissionsprognose und ein Baugrundgutachten eingesehen werden.

#### Schutzwert „Mensch“, „Landschaftsbild, Erholung“

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

Negative Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind möglich, können und sollten durch Grünhaltungs- und Bepflanzungsvorgaben auf nachgeordneten Ebenen minimiert werden.

#### Schutzwert „Pflanzen“ und „Tiere“

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

#### Schutzwert „Boden“

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

#### Schutzwert „Klima“, „Luft“ und „Wasser“

Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Veränderung der bestehenden Verhältnisse in Bezug auf Klima, Luft oder Wasser. Verbesserungen durch Bepflanzung sind anzustreben.

#### Gesamteinschätzung

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

### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Stufen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in den eingangs dieses Textes dargelegten Zeiten statt.

#### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Seitens des Landesverwaltungsamtes wurde allgemein die Erweiterung eines Marktes im Innenbereich gegenüber einer Neuerrichtung an einem Außenstandort positiv bewertet. Hinterfragt wurden Auswirkungen auf die Grundversorgungsstruktur der Stadt und die nicht integrierte Lage im Sinne des Einzelhandels. Die Darstellung als Sondergebiet „Handel“ wurde als zu weitgefasst bemängelt und eine Eingrenzung auf „Lebensmittel“ angeregt. Diese Planänderung wurde vorgenommen. Zur Einordnung in und zur Wechselwirkung mit der Ilmenauer Einzelhandelsstruktur wurde der Gutachter hinzugezogen, der das städtische Einzelhandelskonzept wie auch die Auswirkungsuntersuchung zu dem hier beabsichtigten Vorhaben erstellt hat. Maßgebliche negative Auswirkungen wurden nicht gesehen, jedoch u.a. positive Effekte für die überörtliche Versorgung und die Grundversorgung der östlichen Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach.

Seitens der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurde zu den Untergrundverhältnissen auf das aus der parallelen Bebauungsplanung vorliegende Baugrundgutachten und eine frühere ingenieurgeologische Stellungnahme Bezug genommen. Darin wird zur Subrosion nach dem Kenntnisstand ein „geringes verbleibendes Gefährlungspotenzial (Restrisiko)“ festgestellt. Eine Kennzeichnung nach Baugesetzbuch im Plan wird vorgenommen, für nachfolgende Ebenen werden Hinweise gegeben.

#### 4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### 4.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Erneut wurden Fragen des Einzelhandels thematisiert.

Das Landratsamt des Ilm-Kreises ordnete die nichtintegrierte Lage aus kreisplanerischer Sicht kritisch ein mit Blick auf Konkurrenzsituationen mit bestehenden Anbietern. In Rücksprache mit dem Gutachter, der das städtische Einzelhandelskonzept wie auch die Auswirkungsuntersuchung zu dem hier beabsichtigten Vorhaben erstellt hat, wurde dazu insbesondere auf das städtische Ziel der Standortsicherung und die begrenzten und damit vertretbaren und nicht für andere Standorte gefährdend wirkenden Effekten verwiesen.

Das Landesverwaltungsamt wiederholte seine Vorbehalte aus der frühzeitigen Beteiligung vor allem hinsichtlich des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots sowie zu einer zumindest fraglichen integrierten Lage. Eine Wirkung die Nahversorgung wurde nicht gesehen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt solle fortgeschrieben werden. In nochmaliger Reflektion wurde zu Auswirkungen und zur integrierten Lage gewertet wie zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt. Die Notwendigkeit zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde nicht gesehen, auch um Vorbildwirkungen für andere Standorte zu vermeiden.

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

#### 4.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Offenlage

Seitens der Öffentlichkeit trug der NABU des Ilm-Kreises vor. Die Anregungen betrafen Sachverhalte, die auf den der Flächennutzungsplanung nachgeordneten Ebenen zu beachten sind.

Generell wurden in den Beteiligungsstufen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange verschiedentlich Anregungen vorgebracht, die nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung betrafen und daher keine Einarbeitung erforderlich machten.

### 5. Gründe für die Wahl des Plans

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

Ilmenau, im Januar 2026