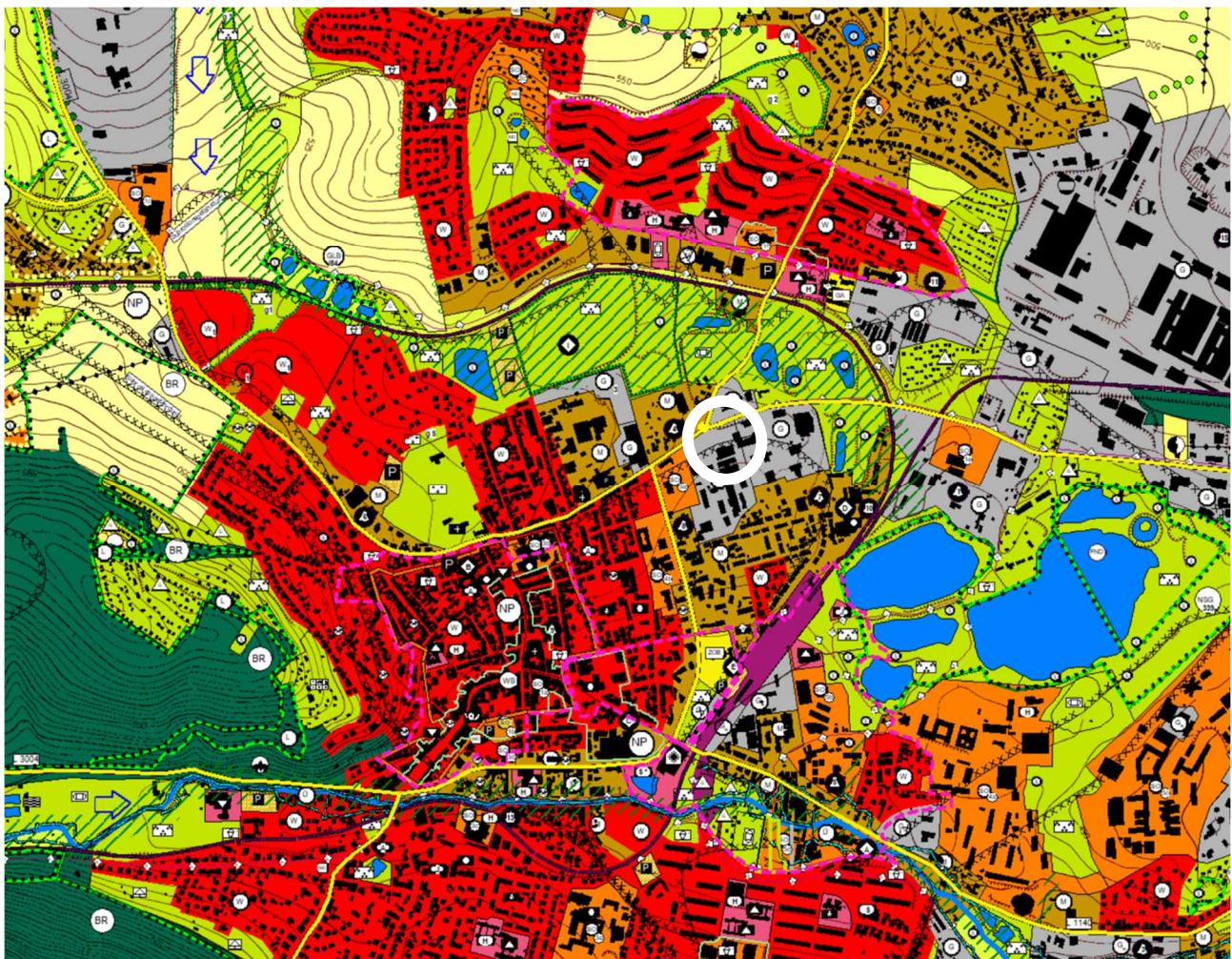

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ILMENAU (2017) – 1. ÄNDERUNG – TEILBEREICH ‚AN DER RATSTEICHSTRASSE‘



Planfassung zur Genehmigung, August 2025

-Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke-
-Begründung-

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 BGBl. I Nr. 189.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung von 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
6. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298).
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 270).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung besteht aus

- der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000,
- den Rechtsgrundlagen sowie
- den Verfahrensvermerken.

Die Begründung ist beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Mrz. 2022 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 08. Apr. 2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04 / 2022.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 05. Mai 2024.

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Ilmenau in der Zeit vom 10. Jun. 2024 bis zum 12. Jul. 2024. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

5. Entwurfsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat am 24. Apr. 2025 dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung zugestimmt und ihn zur Veröffentlichung und zusätzlichen öffentlichen Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

6. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde durch Schreiben vom 30. Apr. 2025 eingeleitet.

7. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08. Mai 2025 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04 / 2025 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen und Informationen verfügbar sind und veröffentlicht werden.

8. Veröffentlichung und Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. Mai 2025 bis zum 20. Jun. 2025 auf der Internetseite der Stadt Ilmenau veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09. Okt. 2025 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Feststellungbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau zu diesem Änderungsplan in seiner Sitzung am 09. Okt. 2025 den Feststellungbeschluss gefasst.

11. Genehmigungsverfahren:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am 16.10.2025 eingeleitet. Die Genehmigung wurde am 06.11.2025 erteilt.



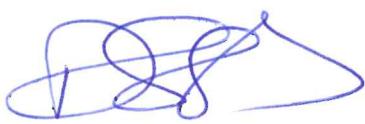
Der Oberbürgermeister



Dienstsiegel

12. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 21.01.26 im Amtsblatt 01/2026 der Stadt Ilmenau bekannt gegeben.



Der Oberbürgermeister



Dienstsiegel

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ILMENAU (2017)

– 1. ÄNDERUNG –

TEILBEREICH „AN DER RATSTEICHSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

| | |
|--|-----------|
| 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | 1 |
| 2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG | 1 |
| 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 2 |
| 4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND ANDERER PLANUNGEN | 4 |
| 5 BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND INHALTE DER ÄNDERUNG | 8 |
| 6 WESENTLICHE BERÜHRTE BELANGE | 9 |
| 7 UMWELTBERICHT | 10 |
| 7.1 EINLEITUNG | 10 |
| 7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 12 |
| 7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 16 |
| 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN | 17 |
| 8.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 17 |
| 8.2 KENNZEICHNUNGEN | 17 |
| 9 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN | 18 |

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. März 2022 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 beschlossen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Die genaue räumliche Darstellung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:5.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) die Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel, um den Abriss und anschließenden Neubau eines bestehenden Lidl-Marktes zum Zweck der Modernisierung und Verkaufsflächenweiterung zu ermöglichen. Dies entspricht dem städtischen Ziel der Sicherung der Grundversorgung.

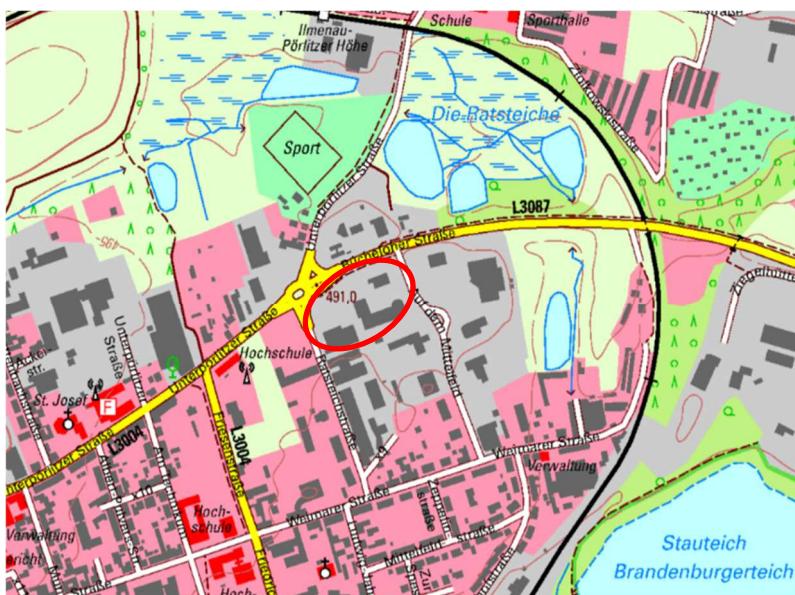
Neben einer Grundstücksvergrößerung ist seitens der Firma ein vergrößerter, zeitgemäßer Neubau vorgesehen. Der bisherige Lebensmittelmarkt besitzt eine Verkaufsfläche von rund 790 m² und soll am selben Standort durch einen Neubau mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche ersetzt werden. Der geplante Markt ist damit als „großflächig“ im Sinne des Planungsrechtes einzuordnen und erfordert

somit eine Sonderbaufläche bzw. nach der Systematik des bestehenden Flächennutzungsplans ein Sondergebiet.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen nun die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung geregelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 62 „An der Ratsteichstraße“ geschaffen werden. Die Randbedingungen nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der gegenseitigen inhaltlichen Bezogenheit von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan für ein Parallelverfahren sind gegeben.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Lage im Ortsgefüge



Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang, Quelle: Thüringen Vie-
wer, Stand: Januar 2024

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt Ilmenau an der „Büchelohner Straße“ (L 3087). Das unmittelbare Umfeld wird durch gewerbliche Bauflächen geprägt, weiter nordöstlich sind die Ilmenauer Ratsteiche gelegen.

Der beabsichtigte Neubau ist auf dem Grundstück des bestehenden Lidl-Marktes sowie auf der östlich angrenzenden Fläche vorgesehen.

Nutzung und Topografie

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs ist mit dem Gebäude eines Lebensmittelmarkts und dessen zugehörigem Parkplatz überstellt und daher, bis auf randliche Grünstrukturen, nahezu vollständig versiegelt. Bei dem östlichen Teilbereich 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 örtlichen und 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 sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Lage des Projektgebietes 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

Aussagen des Landesentwicklungsprogramms

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025¹ formuliert u.a. Ziele und Grundsätze für die Entwicklung des Einzelhandels. Die Leitvorstellung ist, dass sich die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten, wozu auch die vorliegende Planung gehört, an der polyzentrischen Siedlungsstruktur des Landes orientieren und die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen angemessen gewährleistet werden soll. Zu beachten sind dabei die folgenden Ge- und Verbote:

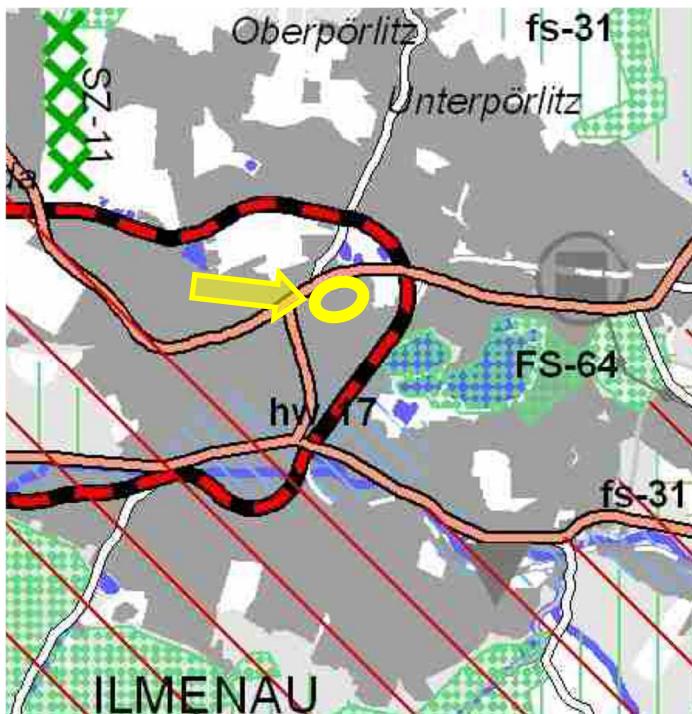
- 2.6.1 Z** Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). [...]
- 2.6.2 G** Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.
- 2.6.3 G** Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).
- 2.6.4 G** Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).²

Bei der vorliegenden Planung ist Ziel 2.6.1 erfüllt, da die Stadt Ilmenau ein Mittelzentrum i.S.d. zentralörtlichen Systematik darstellt. Die Grundsätze 2.6.2 und 2.6.3 sind erfüllt, was aus einer im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanung erstellten Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der lokalen und regionalen Einzelhandelsstruktur hervorgeht. Zum Grundsatz 2.6.4 wird eine vertretbare Abweichung gesehen. Vgl. hierzu das Kapitel „Steuerung des Einzelhandels“ ab Seite 6.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) – Thüringen im Wandel.

² vgl. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, S. 43 f.

Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes



Ausschnitt aus dem rechtgültigen Regionalplan Mittelthüringen mit Verortung des Plangebiets (gelb), Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Stand: Aug. 2011

Im Regionalplan Mittelthüringen³ ist das Planungsareal als bestehender Siedlungsbereich ausgewiesen.

Es handelt sich um eine Fläche, die mitten im Siedlungsgefüge der Stadt Ilmenau gelegen ist. In diesem Bereich sind keine Vorrang- oder Vorbehaltstypen für bestimmte Nutzungen ausgewiesen. Die vorliegende Planung stellt daher keinen Konflikt zu den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplanes dar.

Seit 2015 ist eine Änderung des Regionalplans Mittelthüringen in Erarbeitung,⁴ welche bereits ein Beteiligungsverfahren durchlaufen hat. Gemäß § 3 Abs. 1 Nrn. 4 und 4a Raumordnungsgesetz (ROG) wären somit die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Im Entwurf zur Änderung des Regionalplans werden jenseits des großflächigen Einzelhandels (siehe unten) keine für die vorliegende Planung erkennbar relevanten Ziele der Raumordnung formuliert.

Zum Großflächigen Einzelhandel betont der rechtswirksame Regionalplan von 2011 die Bedeutung von Einzelhandelsgroßprojekten für die langfristige Versorgung der Bevölkerung und zunehmend auch für die verbrauchernahe Grundversorgung im Lebensmitteleinzelhandel. Ansonsten wird auf die Ziele und Grundsätze des damaligen Landesentwicklungsprogramms verwiesen.

Der Entwurf zur Änderung des Regionalplans verweist in gleicher Weise auf das Landesentwicklungsprogramm, hier von 2025. Aus dem auf der Grundlage der Einzelhandelskonzepte der Zentralen Orte höherer Stufe erarbeiteten und beschlossenen informellen Regionale Einzelhandelskonzept (REHK)⁵ werden wesentliche raumbedeutsame Inhalte in den Regionalplan übergeführt.⁶ Von Relevanz ist hier die Sortimentsliste (Grundsatz 2-16). Sie ist gegliedert mit dem Zusatz i.d.R. (in der Regel) in nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente.

³ Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen: Regionalplan Mittelthüringen, Weimar, Aug. 2011.

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen: Regionalplan Mittelthüringen Änderung (1. Entwurf), Weimar, Sep. 2019

⁵ D. Acocella: Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen, Lörrach, Mrz. 2015

⁶ vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen: Regionalplan Mittelthüringen Änderung (1. Entwurf), S. 26ff

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 teilaktualisiert wurde.⁷ Dieses wurde von der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

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.⁸

Der geplante Markt ist mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m² als ‚großflächig‘ im Sinne des Planungsrechtes einzuordnen. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Umsetzung des Projekts ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes ‚Lebensmittelmarkt‘ erforderlich. Der Systematik des rechtswirksamen Flächennutzungsplans folgend ist ein Sondergebiet vorgesehen. Als Zweckbestimmung wird gezielt ‚Lebensmittelmarkt‘, gewählt um den Charakter des Gebiets hinreichend genau zu definieren.

Zur Abschätzung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Zuge des vorliegenden Vorhabens angestrebten Verkaufsfläche von 1.300 m² wurde der Ersteller des Einzelhandelskonzepts mit einer Verträglichkeitsuntersuchung⁹ beauftragt sowie beratend eingebunden.

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 Verkaufsfläche von 1.300 m² treffen zu können.¹⁰

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.¹¹

Positiv wird jedoch entgegengehalten, dass kein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen zu erwarten ist und

⁷ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, Teilaktualisierung der Fortschreibung (2019), Dortmund, April 2021.

⁸ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept... S. 81.

⁹ vgl. 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.

¹⁰ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 7.

¹¹ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 23 f.

sich das Vorhaben im Untersuchungsraum städtebaulich verträglich darstellt. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist laut Gutachten zwingend einzuhalten.¹²

Insgesamt wird festgehalten, „dass es sich um einen etablierten Versorgungsstandort (in Kombination mit dem Netto-Markt)¹³ 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.“¹⁴

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.¹⁵ 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.¹⁶ 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 diese als stabil und funktionsfähig bewertet werden. Es handelt sich zudem um den einzigen Lebensmittelmarkt der Fa. Lidl im Kernstadtgebiet. Die geplante Verkaufsfläche von 1.300 m² wird, abweichend von der bisherigen Regelungsdichte, wegen der gegebenen Sondersituation im Flächennutzungsplan festgeschrieben. Damit wird auch Anregungen der zuständigen Raumordnungsbehörden Rechnung getragen und klargestellt, dass keine darüber hinausgehende Entwicklung gewollt ist.

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 bestenfalls als bedingt städtebaulich integriert angesehen. So leben im fußläufigen

¹² vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28.

¹³ 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.

¹⁴ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28.

¹⁵ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 27.

¹⁶ Eine Zentralität von 1 wird als eine ausgewogene Relation aus Umsatz und Kaufkraft (hier im Lebensmittelbereich) verstanden. Das deutliche Unterschreiten impliziert einen nachfrageseitigen Entwicklungsspielraum.

Einzungsbereich 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 Nah- und 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.

Die gutachterliche empfohlene Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche wird als planerisches Erfordernis gesehen und ist in der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Hinsichtlich der zulässigen Sortimente wird die im Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau enthaltende Liste als Konkretisierung und Differenzierung der Sortimentslisten des Regionalplans Mittelthüringen Entwurf 2019 für die örtlichen Verhältnisse gesehen und soll entsprechend für die näheren Festschreibungen im Bebauungsplan verwendet werden.

5 BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND INHALTE DER ÄNDERUNG

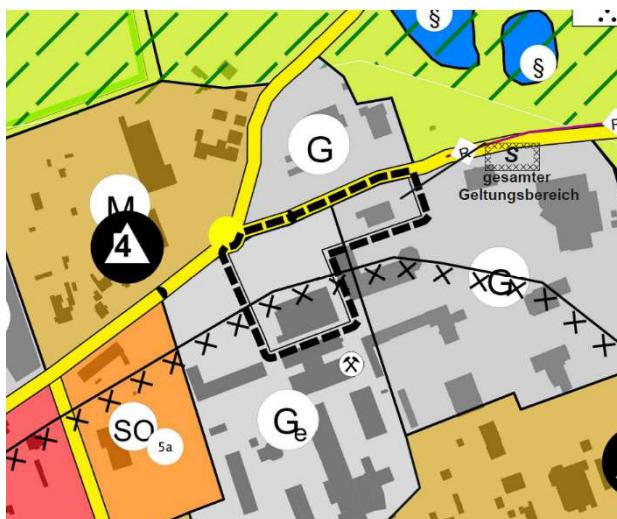
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der Änderung als gewerbliche Baufläche bzw. als gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung dargestellt.

Gegenüber den derzeitigen Ausweisungen soll mit der Flächennutzungsplanänderung für den gesamten Planbereich ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dargestellt werden.

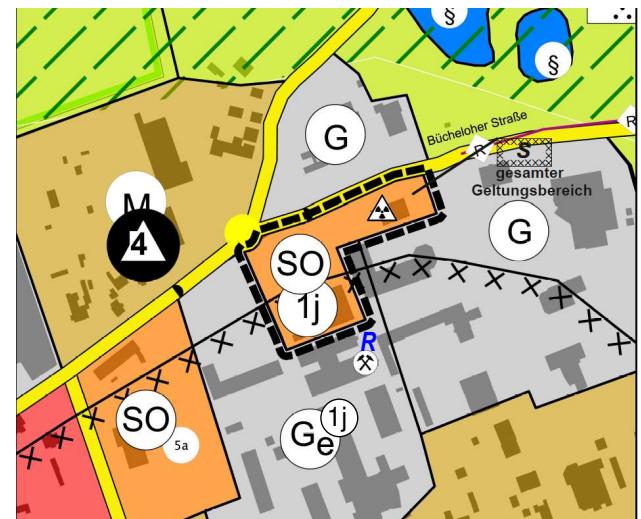
Die aktuelle Planung der Stadt erfordert daher eine Umwidmung von:

- gewerblicher Baufläche in Sondergebiet (ca. 0,2 ha) und
- gewerblicher Baufläche eingeschränkter Nutzung in Sondergebiet (ca. 0,7 ha).

Eine Gegenüberstellung des Ausgangszustandes und des Änderungszustandes ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Auszug aus der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau (Stand 2017) mit Umgrenzung der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung



Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Fassung zu Genehmigung, August 2025), mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs; 1j = Lebensmittelmarkt mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche

6 WESENTLICHE BERÜHRTE BELANGE

Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die vorliegende Planung zur Modernisierung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes liegt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Ilmenauer Bevölkerung. In der vorgenommenen Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird ermittelt, dass der Standort auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion erfüllt und insb. für die kleineren Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach von entscheidender Bedeutung ist.¹⁷ Darüber hinaus wird einem Wirtschaftsunternehmen die Möglichkeit der Konsolidierung und Modernisierung seines Standortes gegeben.

Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ wird durch die nachgeordneten Verfahren die Möglichkeit geschaffen, eine Nutzung zu realisieren, die Auswirkungen in schalltechnischer Hinsicht auf ihre Umgebung entfalten kann. Es werden keine wesentlich anderen Auswirkungen als durch die bestehenden gewerblichen Bauflächen erwartet. Auf Bebauungsplan-ebene wurde eine Schallimmissionsprognose eingeholt, die sich damit befasst. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine Bebauung des Grundstücks durch einen Lebensmittelmarkt der geplanten Größenordnung unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Probleme sind dabei nicht zu erkennen, da es sich um Maßnahmen handelt, die mit üblichen Ansätzen machbar sind.

Belange des Natur- und Artenschutzes

Weder auf der Fläche selbst, noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Schutzflächen des Naturschutzes. Es wird daher nicht von einer Beeinträchtigung der Flächen ausgegangen.

Betrachtungen hinsichtlich einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurden im Rahmen des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass weder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tierarten noch attraktive Nistplätze für Brutvögel im Plangebiet vorhanden sind. Die weiteren im Rahmen der Potenzialabschätzung getroffenen Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.¹⁸

Eingriff und Ausgleich

Durch die spätere Realisierung eines vergrößerten Lebensmittelmarktes mit umfangreichen Stellplatzanlagen kann von einer weitgehenden Versiegelung der Fläche ausgegangen werden. Mittels entsprechender Festsetzungen im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist beabsichtigt, die zulässige Versiegelung auf ein moderates aber sinnvolles Maß zu beschränken. Konkret wurde im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. im zugehörigen Grünordnungsplan auch der Eingriff sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und bewertet. Aufgrund bestehender Planungsrechte bzw. bereits realisierter Bebauung ist ein Eingriff über das bereits vorhandene Maß nicht zu erwarten und entsprechend kein externer Ausgleich erforderlich. Die weitere

¹⁷ vgl. 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. 28.

¹⁸ vgl. Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Ersatzneubau Lidl, Zella-Mehlis, 10. Januar 2024.

Planung sollte gemäß heutiger Standards und zu berücksichtigender Belange einen Beitrag u.a. zur Durchgrünung und zur Klimaanpassung leisten.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

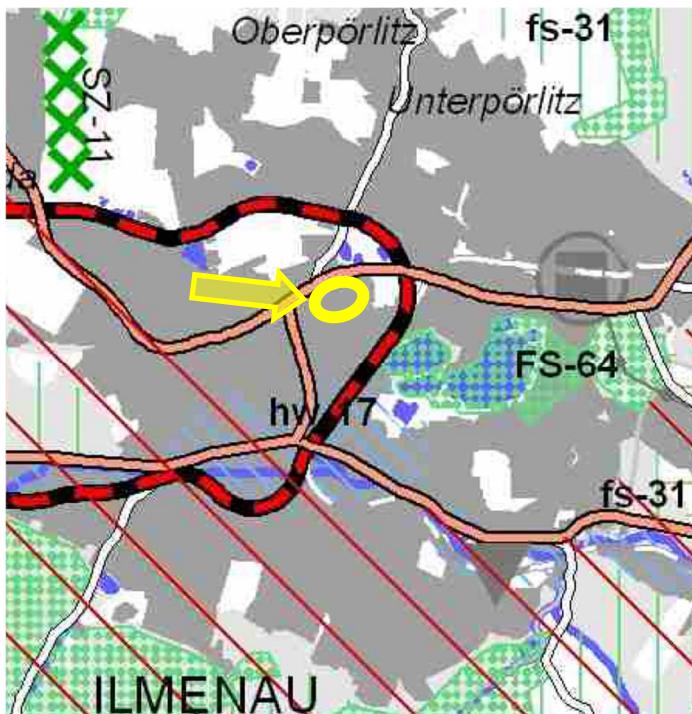
■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

| | |
|---|--|
| Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang) | Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ anstelle von - gewerblicher Baufläche (ca. 0,2 ha) und - gewerblicher Baufläche eingeschränkter Nutzung; unveränderte Übernahme der Kennzeichnung „bergschadengefährdetes Gebiet“ im südlichen Planteil; |
| Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen) | der Geltungsbereich ist Bestandteil von zwei überwiegend bezogenen Gewerbegebieten; Anlass der Änderung ist die Anfrage des gebietsansässigen Handelsunternehmens zur baulichen 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 Nahversorgung; mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für entsprechende Vorhaben geschaffen werden; bei der Entwicklung sollen die heute üblichen umweltbezogenen Qualitäten wie angemessene Begrünung, Verbesserung des Kleinklimas, Vermeidung von Emissionen etc. geeignet berücksichtigt werden; wertgebende Grünstrukturen – randliche Baumreihen – sollen erhalten bleiben; |
| Flächenbedarf | ca. 0,9 ha (Bestandsfläche zur Umwidmung); |

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird im Umweltbericht als planerische Neuordnung, die sich aus bauplanungsrechtlichen und objektbezogenen Überlegungen ergibt, bewertet. Eine eingriffsverursachende Neuinanspruchnahme von Flächen wird hierbei nicht erwartet.

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

Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes



Ausschnitt aus dem rechtgültigen Regionalplan Mittelthüringen mit Verortung des Plangebiets (gelb), Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Stand: Aug. 2011

Im Regionalplan Mittelthüringen¹⁹ ist das Planungsareal als bestehender Siedlungsbereich ausgewiesen.

Es handelt sich um eine Fläche, die mitten im Siedlungsgefüge der Stadt Ilmenau liegt. In diesem Bereich sind keine Vorrang- oder Vorbehaltstypen für bestimmte Nutzungen ausgewiesen. Die vorliegende Planung stellt daher keinen Konflikt zu den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplanes dar. Spezifische umweltbezogene Aussagen werden nicht getroffen.

Seit 2015 ist eine Änderung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelthüringen in Erarbeitung, welche bereits ein Beteiligungsverfahren durchlaufen hat. Gemäß § 3 Abs. 1 Nrn. 4 und 4a Raumordnungsgesetz (ROG) wären somit die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Da in dem Entwurf zur Änderung des Regionalplans jedoch keine für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung enthalten sind, kann von einer solchen Berücksichtigung abgesehen werden.

Naturschutzfachliche Aussagen

Im Plangebiet sind keine Natura 2000-Flächen ausgewiesen oder befinden sich in relevanter Nähe. Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht bestehen nicht. Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 BNatSchG sind nicht bekannt, Aussagen einer Biotopkartierung sind nicht getroffen. Gebietsbezogene Aussagen der Landschaftsplanung bestehen nicht.

¹⁹ Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen: Regionalplan Mittelthüringen, Weimar, Aug. 2011.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)

| Schutzbau/ Umwelt- aspekt | Situation | Kurze Bewertung |
|---------------------------------|---|---|
| Fläche | <p>bereits bebautes bzw. durch Nutzung vorgeprägtes Areal; der östliche Teil wird aktuell durch ein temporäres Gebäude mit umgebenden versiegelten Bereichen genutzt; Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen mit der Zulässigkeit „Gewerbe“ bestehen;</p>  | keine wesentliche neue Flächeninanspruchnahme vorgesehen bzw. aus der Planung ableitbar |
| Relief, Geologie und Böden | <p>das Gelände ist eingeebnet ohne nennenswerte Höhenunterschiede;</p> <p>oberflächennah sind sandiger Kies bzw. kiesige Sande maßgeblich; daneben Löß-Sedimente, lößdominierte Fließerden sowie solifluidale Schutt- und Verwitterungsbildungen;²⁰</p> <p>laut Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz potenzielles Subrosionsgebiet; entsprechende Erscheinungen (Erdfälle, Senkungen) sind zwar theoretisch möglich, treten aber vergleichsweise selten auf;²¹</p> | geringe Bedeutung für das Schutzbau Boden |

²⁰ k2p umwelt-geologie GmbH (2024): 120 IM - Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Ratsteichstraße 1 in 98693 Ilmenau – Baugrundgutachten, Eisfeld, 6.2.2024, S. 11

²¹ vgl. k2p umwelt-geologie GmbH: Baugrundgutachten ... S. 13

| | | |
|--|--|--|
| | der westliche Teil ist mit Ausnahme der umgrenzenden Grünflächen versiegelt; der östliche Abschnitt zeigt ein temporäres Gebäude einschließlich befestigter Freiflächen, ansonsten überwiegend Schotterfläche; Filterung von Schadstoffen, Versickerung, Speicherung und Abflusspufferung sind noch sehr eingeschränkt gegeben; | |
| Wasserhaushalt | keine Oberflächengewässer und keine relevanten Grundwasservorkommen im Gebiet; Rottenbach in 250 m Entfernung als nächstes Gewässer; keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach Wasserrecht; | geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser |
| Klima / Luft | klimatische Prägung durch die Gebirgsrandlage; verstärkte Aufheizung durch die vorhandene Bebauung; lokal- und bioklimatische Grundbelastung gegeben; Bioklima ist von Bedeutung wegen der Verweildauer von Beschäftigten; | geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima, mittlere Bedeutung für den Aspekt Bioklima |
| Tiere und Pflanzen, Artenschutz | weitgehende Prägung durch Bebauung, versiegelte oder geschotterte Freiflächen; randlich Baumreihen mit Unterpflanzung, einzelne Großsträucher; vereinzelt Ruderale Vegetation; absehbar geringes Artenpotenzial nach der Beschaffenheit des Plangebiets; Untersuchung einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Rahmen des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes; danach weder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tierarten noch attraktive Nistplätze für Brutvögel; ²² | geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen |
| Landschaftsbild / Erholung | gewerblich dominiertes Umfeld, Baumreihen an Straßen als wertiges Element für das Landschaftsbild; keine Erholungsfunktion gegeben; | geringe Bedeutung für die Erholung, mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild |
| Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen | nach der vorhandenen Gebietsart und der gleichartigen Nachbarschaft keine wesentlichen Auswirkungen; | geringe Bedeutung |

²² vgl. Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Ersatzneubau Lidl, Zella-Mehlis, 10. Januar 2024.

| | | |
|---|---|---|
| Menschliche Gesundheit / Immissionen | Einwirkung durch Verkehrslärm von der Landesstraße im Norden und den angrenzenden Stadtstraßen; potenziell Einwirkung von Luftschadstoffen aus der gewerblichen Umgebung und von den Straßen; | geringe Bedeutung für das Schutzgut menschliche Gesundheit / Immissionen |
| Kultur- und Sachgüter | keine Kulturgüter vorhanden; vorhandenes Gebäude und Parkplätze stellen Sachgüter dar; | geringe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter, hohe Bedeutung zu Sachgütern |
| Abfälle | Abfälle entstehen im Rahmen der Bewirtschaftung; | |

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die derzeitigen Nutzungen würden fortbestehen. Dauerhafte Anforderungen an die Unterhaltung der vorhandenen Anlagen sind absehbar. Bei Nichtinanspruchnahme der unversiegelten Teile des östlichen Geltungsbereichs würde sich eine trockenmagere Ruderalvegetation ausbreiten.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

| Schutzgut/ Umwetaspekt | mögliche Auswirkungen | | Bemerkung |
|---|-----------------------|--------------------------|--|
| | erheblich | nicht erheblich / gering | |
| Fläche | | x | kein unmittelbarer neuer Flächenverlust aus der Umwidmung ableitbar |
| Boden | | x | aufgrund der Vornutzung und der Zulässigkeiten keine wesentlich veränderte Inanspruchnahme von Boden zu erwarten Empfehlung für Baugrundgutachten wegen latenter Subrosionsgefahr |
| Wasser | | x | voraussichtlich weitgehend gleichbleibende Versiegelung; kein unmittelbarer neuer Eingriff in Grund- und Oberflächenwasserhaushalt aus der Umwidmung ableitbar; naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist anzustreben |
| Klima, Klimawandel | | x | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten; Verbesserungsmaßnahmen insbesondere durch Bepflanzung sind anzustreben |
| Tiere und Pflanzen, Arten-schutz | | x | bei Bauarbeiten sind Konflikte zu artenschutzrechtlichen Verbotstatsbeständen nicht auszuschließen, jedoch bei gesetzeskonformen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | | bei Anwendung zeitgemäßer Planungsstandards mindestens graduelle Verbesserung für die Durchgrünung |
| Landschaftsbild / Erholung | | x | negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das Landschaftsbild sind möglich; Kompensationsmaßnahmen sind zu formulieren |
| Menschliche Gesundheit / Immissionen | | x | nach Art der Nutzung und Struktur der Umgebung keine negativen Auswirkungen zu erwarten; Bestätigung für einen typischen Lebensmittelmarkt durch vorliegende schalltechnische Untersuchung ²³ |
| Kultur- und Sachgüter | | x | keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten; graue Energie geht im Fall von Abriss verloren |
| Abfälle | | x | ordnungsgemäße Entsorgung kann angenommen werden |
| Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko | | x | keine relevanten negativen Auswirkungen absehbar; keine Lage im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes |
| Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen be-nachbarter Planungen | | x | durch gegebene Lage in einem größeren Gewerbezusammenhang keine relevanten negativen Veränderungen zu erwarten |
| eingesetzte Techniken und Stoffe | | x | Einsatz zugelassener und marktgängiger Techniken und Stoffe wahrscheinlich |

Es zeigt sich, dass bei einer bauplanungsrechtlichen Neuordnung auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und auf wesentliche Umweltaspekte zu erwarten sind.

■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden aufgeführten allgemeinen Schutz- und Aufwertungsmaßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Erhaltung der Großgehölze und der bereits bepflanzten Flächen
- Begrenzung der Versiegelung
- Begrünung von Freiflächen und Gebäuden
- Artenschutzfachliche Begleitung bei Planung und Bau neuer Einrichtungen

²³ 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.

- Einsatz regenerativer Energien
- möglichst naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers²⁴

■ Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Grundsätzliche Planungsalternativen bestehen nicht, da bereits ein funktionierender Lebensmittelmarkt vorhanden ist und eine Vergrößerung am Standort angestrebt wird. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist eine Aktivierung von planerisch ausgewiesenen und vorhandenen Gewerbebrachen im östlichen Plangebiet günstiger als die Entwicklung neuer Bauflächen an anderer Stelle.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan nicht angewandt. Bei hier erwähnten Gutachten zum Immissionsschutz und zum Baugrund zum parallelen Bebauungsplan kamen einschlägige technische Hilfsmittel zum Einsatz.

Der Geltungsbereich war in den letzten Jahrzehnten Gegenstand verschiedener Überplanungen, insofern wird von einer hinreichenden Erfassung der Sachlage ausgegangen.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Solche Maßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nach den absehbaren Sachzusammenhängen nicht erforderlich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Mrz. 2022 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Anlass der Planung ist die bauliche und strukturelle Umgestaltung und Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarkts durch das dort ansässige Unternehmen in Form von Abriss und vergrößertem Neubau. Mit der Planung soll der Standort städtebaulich angepasst und neu geordnet werden. Damit wird aus städtischer Sicht eine Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung erreicht.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans soll mit der Ausweisung von Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ anstelle von gewerblicher Baufläche den planungsrechtlichen Rahmen insbesondere für den parallel laufenden Bebauungsplan schaffen und damit die Umsetzung entsprechender Vorhaben vorbereiten.

²⁴ Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rät wegen nicht gänzlich auszuschließenden Subrosionsgefahr von der Versickerung ab.

In diesem Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltwirkungen, bezogen auf die Be- trachtungsebene des Flächennutzungsplans ermittelt und bewertet.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von 0,9 ha.

Das Gebiet weist durch die bestehenden Nutzungen deutliche Vorbelastungen im Bereich „Boden- Wasser-Lebensraum“ auf. Klimatische Vorbelastungen sind ebenfalls gegeben. Die zum Bebauungsplan durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung hat keine unmittelbar schützenswer- ten Artenvorkommen oder besondere Lebensräume festgestellt.

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

Belastungen für die Menschen, die sich im Gebiet länger aufhalten sind durch Schall und lokal- klimatische Gegebenheiten gegeben, aber gemessen an der geplanten Nutzung nicht wesentlich.

Zur Vermeidung bzw. Minderung nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen werden geeignete Be- grünungs- und Ausführungsvorgaben empfohlen.

Über den Bestand hinausgehende nicht kompensierbare nachteilige Wirkungen für Mensch und Natur werden für die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung nicht erwartet.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

8.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Radonvorsorgegebiet

Radonvorsorgegebiet gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Berg- bau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Abs. 1 S. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Radonvorsorgegebiete), Thüringer Staats- anzeiger Nr. 51 + 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

Hinweis: Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschrie- benen Maßnahmen zum Schutz vor Radon umzusetzen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15 ThürNatG

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich unmittelbar gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG). Im Sinne einer Umgebungsdarstellung sind sie im Planausschnitt dieser Änderung enthalten.

8.2 KENNZEICHNUNGEN

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erfor- derlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich ist eine prinzipielle Subrosionsgefährdung gegeben. Nach Auskunft des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) können nach den geolo- gischen Verhältnissen in Ilmenau Erdfälle oder Erdsenken nicht ausgeschlossen werden. Für Bau- werke bestehen deshalb „differenzierte Standsicherheitsrisiken“. Das bedeutet, dass in diesem Ge-

biet für Bauwerke besondere konstruktive Maßnahmen im Sinne eines vorbeugenden Katastrophen schutzes notwendig werden können. Individuelle Baugrundgutachten mit Gründungsberatung werden empfohlen.

Des Weiteren rät das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wegen nicht gänzlich auszuschließenden Subrosionsgefahr von der Versickerung ab

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich mit seinem südlichen Teil in einem größeren Bereich, in dem Altbergbau bekannt ist oder aufgrund von Anhaltspunkten vermutet werden muss. Die grundsätzliche Gefahr einer Bergschadensgefährdung ist gegeben.

Aufgrund der Gefährdungen, die von den alten Bergbauanlagen ausgehen, ist bei Bauplanungen in und um Ilmenau eine bergbauliche Stellungnahme beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz einzuholen. Dort stehen in der Regel bergschadenkundliche Analysen und Erkundungsberichte zur Verfügung.

9 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen konnte durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in Planzeichnung und Begründung integriert 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. Dazu wurde die Planung präzisiert durch die Eingrenzung der Zweckbestimmung auf „Lebensmittel“ und die Festschreibung einer Obergrenze der Verkaufsfläche, aufgrund des Einzelfalls auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. 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

Die vorliegende Änderung betrifft den Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau aus dem Jahr 2017 für das damalige Stadtgebiet. Nach Rechtswirksamkeit ersetzt die Änderung innerhalb ihres Geltungsbereichs alle Darstellungen des bisherigen Plans.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im August 2025

 2214 04 FNP Begr FzB/be, my