

Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“

2.Änderung

Zusammenfassende Erklärung

1. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Möbelhaus Erfurter Straße“ der Stadt Ilmenau wurde im Jahr 1994 rechtskräftig. Das Möbelhaus in seiner heutigen Form entstand auf der Grundlage der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Jahr 1996.

Am 23.01.1997 hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 2.Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 beschlossen. Ziel war damals die Einbeziehung der nördlichen Nebenflächen des Möbelhauses sowie die Aufwertung der Außenanlagen ohne eine Erhöhung der Verkaufsflächen im Einzelhandel.

Diese Planung wurde bis zum 1. Entwurf bearbeitet, der im März 1997 öffentlich auslag. Wegen verschiedener Forderungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage wurde das Verfahren anschließend nicht weitergeführt.

Seit 2014 beabsichtigt der Eigentümer den Abbruch der erneuerungsbedürftigen eingeschossigen Altbausubstanz mit ca. 2.000 m² Bruttofläche nördlich des Möbelhausneubaus aus 1996. Zeitgleich mit dem vorgenannten Abbruch plant der Eigentümer die Errichtung eines direkten Anbaus an die Nordfassade des 1996 errichteten Möbelhauses, bestehend aus 3 oberirdischen Geschossen mit insgesamt ca. 9.000 m² Bruttofläche.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Möbelhauses und einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsfläche ist auch eine städtebauliche Aufwertung des Standorts verbunden.

Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des vorhandenen Möbelhauses ist die Weiterführung des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens in der gemäß Baugesetzbuch notwendigen Form als Änderung. Dies erfolgt gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Ilmenau vom 17.07.2020 nunmehr als Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Die Bezeichnung des Bebauungsplanes lautet im Ergebnis dieses Beschlusses „Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Ilmenau Möbelhaus Erfurter Straße – 2.Änderung“.

Mit der Planung soll sowohl die städtebauliche Ordnung als auch eine ausgewogene Struktur im Einzelhandel der Stadt Ilmenau gesichert werden.

Im Verfahren wurde festgestellt, dass ein dringendes öffentliches Interesse für die oben genannten Planungsziele vorlag.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 entspricht den städtebaulich zu regelnden Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 sowie zusätzlich dazu einzubeziehenden Flächen aus dem aktuellen Planungserfordernis. Der Plan wurde als qualifizierter Bebauungsplan im 2-stufigen Verfahren zur Satzung geführt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 2.Änderung als auch der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2.Änderung gab es keine Äußerungen von Bürgern.

In Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen wird resümiert, dass seitens der Träger öffentlicher Belange überwiegend keine Widersprüche zur Planung vorliegen. Lediglich nachfolgenden Hinweisen wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt:

- Es wurde angeregt, ein Leitungsrecht für eine zukünftige Leitungstrasse einer Abwasserdruckleitung aus dem Ortsteil Rhoda durch das Gebiet zu führen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Einordnung einer dafür erforderlichen Freihaltetrasse auf Grund bereits vorhandener Leitungsführungen einer Mittelspannungsleitung nicht möglich.
- Es wurde angeregt, eine geringe Anzahl von Reklametafeln festzusetzen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl und Größe der Werbeanlagen entspricht den bereits im Bestand vorhandenen Anlagen.

Im Rahmen der Abwägung der von betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wird inhaltlich am Planziel zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach §11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ festgehalten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird die städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet, bezogen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie Ergänzungen durch Neubau, gewährleistet. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Eingriffsausgleichsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet gewährleistet. Somit besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden für Eingriffsmaßnahmen.

Die nach aktuellem Bauplanungsrecht (BauGB vom 23.09.04) erforderliche frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) wurde mit Anschreiben vom 20.09.2018 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt.

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt mit dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 24.02.2022 auf Grundlage der Ergebnisse der Trägerbeteiligung sowie auf Aussagen des Landschaftsplanes Ilmenau, Naturschutzfachlicher Beitrag zur Flächennutzungsplanung für die Stadt Ilmenau, Bearbeitungszeitraum November 1999 bis Juli 2001 sowie der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung vom 26.09.2019).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“ – 2.Änderung befindet sich in keinen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten bzw. grenzt auch nicht an derartige Gebiet an.

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

FFH- oder SPA- Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3. Begründung für Auswahl der als Satzung beschlossenen Planungsmöglichkeit

Die im Plangebiet bisher realisierten Bauaktivitäten wurden auf Grundlage der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Möbelhaus Erfurter Straße“ der Stadt Ilmenau mit Rechtskraft 1994 sowie der rechtskräftigen 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Jahr 1996 genehmigt.

Seit 2014 beabsichtigt der Eigentümer des Möbelhauses in der Erfurter Straße den Abbruch der erneuerungsbedürftigen eingeschossigen Altbausubstanz mit ca. 2.000 m² Bruttofläche nördlich des Möbelhausneubaus aus 1996. Zeitgleich mit dem vorgenannten Abbruch plant der Eigentümer die Errichtung eines direkten Anbaus an die Nordfassade des 1996 errichteten Möbelhauses, bestehend aus 3 oberirdischen Geschossen mit insgesamt ca. 9.000 m² Bruttofläche.

Der Eigentümer des Möbelhauses hat als Vorhabenträger mit Schreiben vom 26.11.2013 an die Stadt Ilmenau einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt, um für die vorbeschriebenen Erweiterungen des bestehenden Möbelhauses die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Die Frage nach einer Standortalternative stellte sich somit nicht.

Mit Beschluss Nr. E2/588/33/93 vom 23.01.1997 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 BauGB die 2. förmliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 „Möbelhaus Erfurter Straße“ eingeleitet. Damit wurde dem Antrag des Vorhabenträgers entsprochen. Das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 mit Stadtratsbeschluss in ein Verfahren nach § 8 BauGB übergeleitet.

Die Stadt Ilmenau hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.09.2017. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Sondergebietsflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, Stand 14.09.2017, ebenfalls als Sonstige Sondergebietsfläche „Möbelhaus“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Ilmenau „Möbelhaus Erfurter Straße“ – 2.Änderung ist also bereits in die Flächennutzungsplanung integriert.