

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

## BEGRÜNDUNG zum Vorentwurf

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND ANDERER PLANUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND INHALTE DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE BERÜHRTE BELANGE</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND UND WEITERES VORGEHEN</b> .....	<b>8</b>

### **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. 0,88 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 Zwecke der Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen.

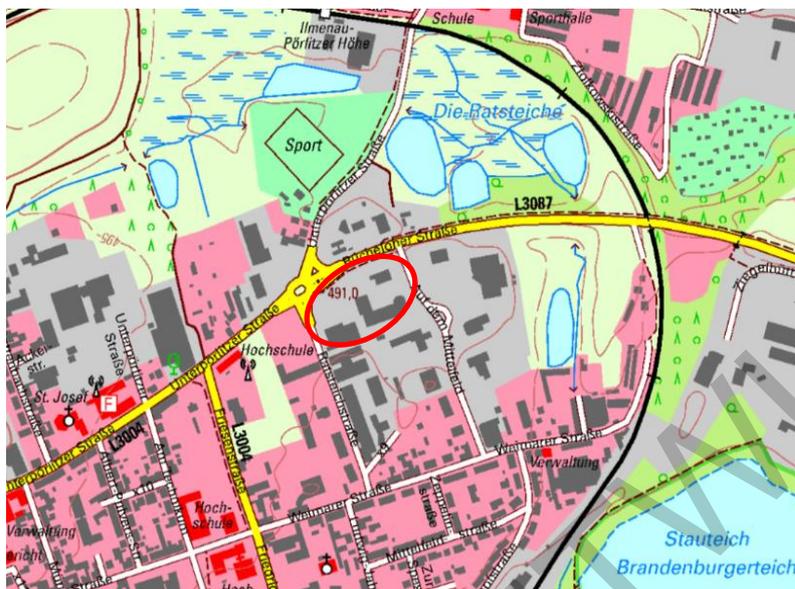
Neben einer Grundstücksvergrößerung ist seitens der Firma ein vergrößerter, modernisierter Neubau vorgesehen. Der bisherige Lebensmitteldiscounter besitzt eine Verkaufsfläche von rund 790 m<sup>2</sup> und soll am selben Standort durch einen Neubau mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ersetzt werden. 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 ‚Einkaufszentrum Ratsteichstraße‘ geschaffen werden. Die Voraussetzungen 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: Geoproxy Thüringen, Stand: Januar 2024

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt Ilmenau an der ‚Büchelohr 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 dem östlich angrenzenden Grundstück 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 mobiles Gebäude 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. 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.

## **4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND ANDERER PLANUNGEN**

### **Aussagen des Landesentwicklungsprogramms**

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025<sup>1</sup> 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

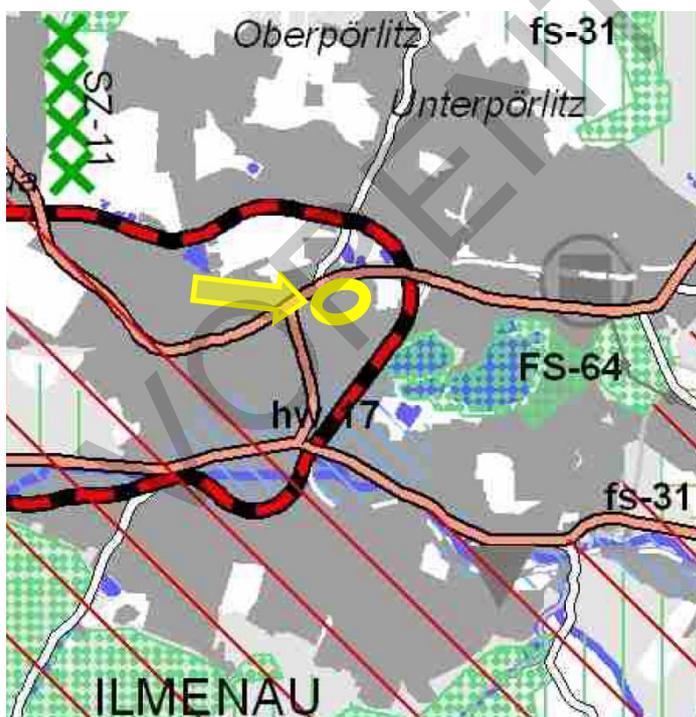
<sup>1</sup> Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) – Thüringen im Wandel.

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 (Beeinträchtungsverbot).
- 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).<sup>2</sup>

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, 2.6.3 und 2.6.4 sind ebenfalls erfüllt, was aus einer im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanung erstellten Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der lokalen und regionalen Einzelhandelsstruktur hervorgeht, vgl. hierzu das Kapitel ‚Steuerung des Einzelhandels‘ auf der folgenden Seite.

#### Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes



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

Im Regionalplan Mittelthüringen<sup>3</sup> 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 Vorbehaltsflächen 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, 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

<sup>2</sup> vgl. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, S. 43 f.

<sup>3</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen: Regionalplan Mittelthüringen, Weimar, Aug. 2011.

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.

### 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.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

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 m<sup>2</sup> treffen zu können, wurde vorab eine Verträglichkeitsuntersuchung auf die lokale und regionale Einzelhandelsstruktur durchgeführt.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

Positiv ist jedoch, 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.<sup>8</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, „dass es sich um einen etablierten Versorgungsstandort (in Kombination mit dem Netto-Markt) im Ilmenauer Stadtgebiet handelt, der eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion erfüllt, insbesondere für die in räumlicher Nähe liegenden kleinen Ortsteile Bücheloh,

---

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

<sup>5</sup> vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept... S. 81.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 23 f.

<sup>8</sup> vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28.

Gräfinau-Angstedt und Wümbach, die nicht über eigene Versorgungsstrukturen verfügen.“<sup>9</sup> Die Stadt billigt dem hohes Gewicht zu und möchte die Versorgung des erweiterten Stadtgebietes sicherstellen, wozu die vorliegende Planung beiträgt.

## 5 BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND INHALTE DER ÄNDERUNG

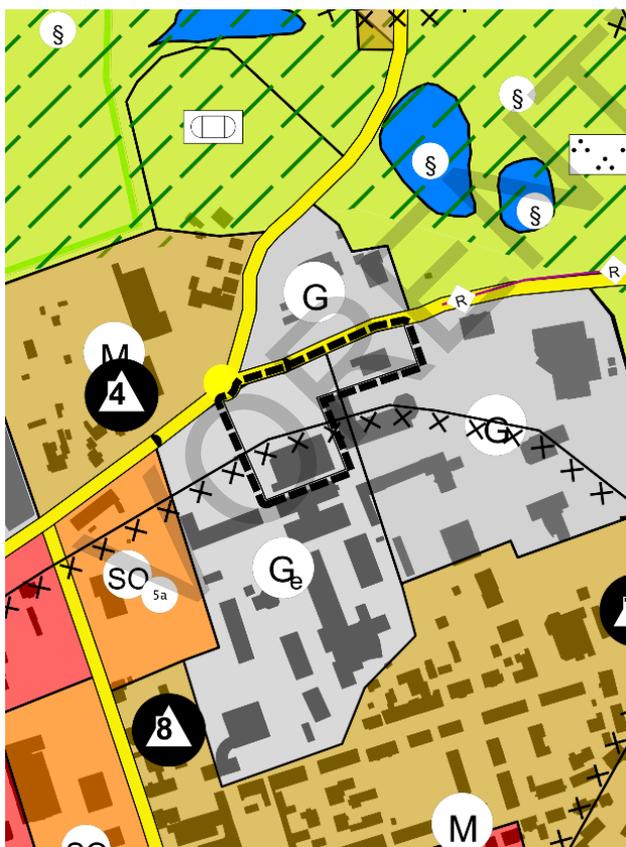
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der Änderung als gewerbliche Baufläche bzw. als gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung dargestellt.

Gegenüber den derzeitigen Ausweisungen soll mit der Flächennutzungsplanänderung für den gesamten Planbereich ein Sondergebiet ‚Handel‘ dargestellt werden.

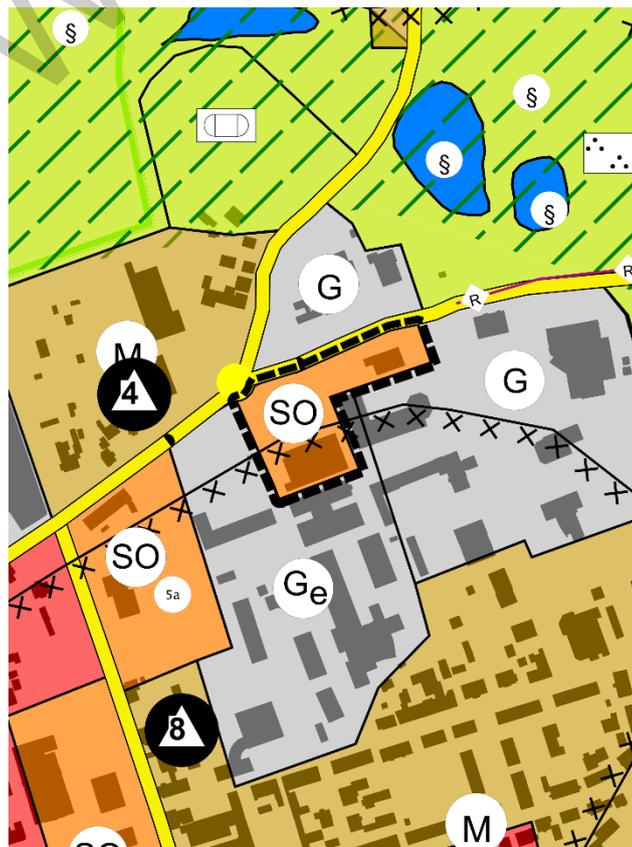
Die aktuelle Planung der Stadt erfordert daher eine Umwidmung von:

- 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



Beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung

<sup>9</sup> Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung... S. 28.

## 6 WESENTLICHE BERÜHRTE BELANGE

### Belange der Wirtschaft

Die vorliegende Planung zur Modernisierung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes liegt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Ilmenauer Bevölkerung. Auch in der vorgenommenen Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird ermittelt, dass der Standort eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion erfüllt und insb. für die kleineren Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach von entscheidender Bedeutung ist.<sup>10</sup> Darüber hinaus wird einem Wirtschaftsunternehmen die Möglichkeit der Konsolidierung und Modernisierung seines Standortes gegeben.

### Belange des Immissionsschutzes

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes ‚Handel‘ 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 das bestehende Gewerbegebiet erwartet. Auf Bebauungsplanebene 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 erwarten, 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.<sup>11</sup>

### Eingriff und Ausgleich

Durch die spätere Realisierung eines 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 sollen im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. im dazu zu erstellenden Grünordnungsplan auch der Eingriff sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden. Es ist vorgesehen, den Ausgleich

---

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> vgl. Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen – Neubert: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Ersatzneubau Lidl, Zella-Mehlis, 10. Januar 2024.

soweit wie möglich im Plangebiet selbst zu realisieren. Für den darüberhinausgehenden Kompensationsbedarf sind dann geeignete externe Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen zu benennen und zu sichern.

## 7 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und aus dem Scoping für die Entwurfsfassung dieser Flächennutzungsplanänderung erstellt.

## 8 VERFAHRENSSTAND UND WEITERES VORGEHEN

Die vorliegende Vorentwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider. Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung wird die Planung, soweit erforderlich, weiter qualifiziert. Im weiteren Verfahren ist der Umweltbericht noch zu ergänzen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2024

📄 2214 03 FNP Begr VE/be, my