

# **Bebauungsplan**

## **„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Weimarische Straße“**

# **UMWELTBERICHT**

**in der Fassung vom**

**21. Juni 2021**

---

**UNGLAUB – SACHS - SEUSS**

Gesellschaft Beratender Ingenieure

für Bauwesen mbH

Zum Kugelfang 17 – 21

95119 Naila

Tel.: (09282) 939 – 0; Fax: (09282) 939 – 21

# **UMWELTBERICHT**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. EINLEITUNG**
- 2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**
  - 2.1 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes
  - 2.2 Geschützte Flächen und Objekte
  - 2.3 Planerische Ziele und Vorgaben
  - 2.4 Vorhabensspezifische Angaben zu Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
  - 2.5 Vorhabenalternativen
  - 2.6 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen
- 3. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS**
  - 3.1 Menschen
  - 3.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft
  - 3.3 Boden
  - 3.4 Wasser
  - 3.5 Klima, Luft
  - 3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 3.7 Wechselwirkungen
- 4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN UND NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT**
  - 4.1 Menschen
  - 4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft
  - 4.3 Boden
  - 4.4 Wasser
  - 4.5 Klima, Luft
  - 4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 4.7 Wechselwirkungen
- 5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**
  - 5.1 Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan
  - 5.2 Ausgleichsmaßnahmen
- 6. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**
- 7. ZUSAMMENFASSUNG**

## **1 EINLEITUNG**

Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat am 25. Juni 2020 beschlossen für die geregelte weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Weimarischen Straße in Stadtilm einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im geplanten Geltungsbereich soll ein Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO GE) festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 367/9; 367/10; 367/11; 523/1; 524/2; 524/3 und 823/15 Gemarkung Stadtilm.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren ist in den §§ 1-10 BauGB geregelt.

## **2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

### **2.1 Lage und Kurzcharakterisierung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“ befindet sich im östlichen Teil der Stadt Stadtilm, in der Weimarischen Straße 52b. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,66 ha und hat eine Ausdehnung von ca. 107 m in Ost-West-Richtung bzw. ca. 81 m in Nord-Süd-Richtung.

Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest um ca. 1 m an. Die nordwestlich vorbeiführende Weimarische Straße liegt auf einer Höhe von ca. 355 m ü. NN

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Norden des Hauptortes Stadtilm an der Weimarischen Straße die zugleich die Bundesstraße 87 ist und als solche den Ort quert. Ferner ist der Geltungsbereich ca. 500 m vom historischen Ortszentrum Stadtilms (Markt) entfernt. Im Anschluss an den Geltungsbereich ist bereits ein Lebensmitteldiscountmarkt vorhanden.

Westlich der Straße befinden sich mehrere 4- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser so dass im fußläufigen Umfeld ein beachtliches Bevölkerungsaufkommen zu konstatieren ist. In der Zusammenschau aller Eigenschaften ist der Geltungsbereich für das „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Weimarische Straße“ als städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert zu klassifizieren.

### **2.2 Geschützte Flächen und Objekte**

Die Stadt Stadtilm hat derzeit keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Somit kann die Beurteilung nicht aus den Festlegungen des FNP abgeleitet werden.

Die Feststellung erfolgt somit durch örtliche Aufnahme.

Die örtliche Aufnahme kommt zu dem Schluss, dass im zu betrachtenden Plangebiet liegen keine geschützten Flächen oder Objekte vorhanden sind.

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut, wobei die Bebauung heute Leerstand aufweist. Die nicht bebauten Flächen sind zum Teil versiegelt und zum Teil aufgeschottert. Anlage zum Umweltbericht ist eine Luftbildaufnahme des Geltungsbereiches mit Eintrag der verschiedenen Flächen.

- Flächen Nr. 1: ehemals bebaute Grundstücksfläche  
Aus der Abbruchsmaßnahme sind die Fundamente noch vorhanden. Die Fläche ist zum Teil mit Recyclingmaterial aufgefüllt und zum Teil mit Betonplatten belegt.
- Fläche Nr. 2: ehemals bebaute Grundstücksfläche  
Aus der Abbruchsmaßnahme sind die Fundamente noch vorhanden. Die Fläche ist mit Recyclingmaterial aufgefüllt
- Fläche Nr. 3: ehemals bebaute Fläche  
Die Bebauung wurde komplett abgebrochen und neu gebaut. Das neugebaute Gebäude steht leer. Der Außenanlagebereich ist wasserundurchlässig befestigt. In den Randbereichen sind Grünflächen in geringen Mengen vorhanden.

Grünflächen finden sich im Plangebiet auf ca. 5% der Grundstücksfläche.

## **2.3 Planerische Ziele und Vorgaben**

### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Stadtilm hat derzeit keinen gültigen FNP somit kann dieser nicht als Grundlage für die Planung herangezogen werden.

### **Bebauungsplan**

Für den zu bebauenden Bereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung wurde auf dem Weg von Einzelbaugenehmigungen nach § 34 errichtet.

Das Plangebiet ist als innerstädtische Fläche weder im Landschaftsrahmenplan noch im Landschaftsplan erfasst.

## **2.4 Vorhabensspezifische Angaben zu Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfaßt eine Fläche von ca. 0,66 ha. Im Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

Im Geltungsbereich befindet sich heute ein Gebäudebrache für die eine Nutzung als Lebensmittelmarkt bauordnungsrechtlich genehmigt war.

### **Flächenbilanz des Geltungsbereiches:**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: ca. 6.578 m<sup>2</sup> 100%

Geplant sind:

Fläche Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel		
Grundfläche Gebäude	ca. 3.020 m <sup>2</sup>	46%
Grundfläche vollständig versiegelt	ca. 2.995 m <sup>2</sup>	46%
Grundfläche Stellplätze	ca. 263 m <sup>2</sup>	4%
Grundfläche Grünflächen	ca. 300 m <sup>2</sup>	4%

Für festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,95
- maximal ein Vollgeschoss, maximale Wandhöhe 6,75 m und

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,15 wird aus Gründen der erforderlichen Versiegelungsmaßnahmen zum Grundwasserschutz zugelassen.

## **2.5 Vorhabensalternativen**

Das Vorhaben ist dadurch prädestiniert, dass sowohl ein Leerstand beseitigt als auch eine Brache neu genutzt werden. Zudem wird eine Altlastenfläche saniert. Die Suche nach Vorhabensalternativen erübrigt sich somit.

Ferner entspricht das Vorhaben den Forderungen des BauGB § 1a Abs. 2, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Auf einer derzeit bereits genutzten und teilweise bebauten Fläche wird durch die Planung die Nutzung intensiviert.

## **2.6 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen**

Hinsichtlich der umweltrelevanten Themen werden eine örtliche Begehung sowie die Auswertung bereits vorliegender Aussagen aus planerischen Vorgaben (s. Nr. 2.2) zur weiteren Behandlung als ausreichend betrachtet.

## **3. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS**

### **3.1 Menschen**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld von geringer Bedeutung. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in einer Entfernung von ca. 20 bis 40 m.

In der vorliegenden Schallimmissionsprognose wird nachgewiesen, dass bei Festsetzung der Nutzungsbedingungen die Immissionsrichtlinien der TA-Lärm eingehalten werden.

Bezüglich der Erholungsfunktion hat das Plangebiet für den Menschen nur geringe Bedeutung, da das Gelände teilweise versiegelt und bebaut ist und ringsum von Bebauung umgeben ist.

### **Prognose zum Status-Quo**

Wenn das Planungsgebiet weiterhin ungenutzt bleibt, sind keine vom Plangebiet zusätzlich ausgehenden Lärmemissionen auf die angrenzende Bebauung zu erwarten.

### **3.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft**

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus teilweise versiegelten und bebauten Grundstücken. Grünflächen sind nur in den Randbereichen vorhanden. Der Anteil der Grünflächen an der Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich 5%.

Ein großer Teil des Grundstückes ist heute mit einem wasserundurchlässigen bituminösen Aufbau versehen und wird als Parkplatz genutzt. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich im Wesentlichen um niedrigen Bewuchs der im Zuge der Erstellung des Leerstandes als ähnlich einem Straßenbegleitgrün geplant wurde.

Da keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten bekannt sind und festgestellt wurden, ist durch die Neuplanung kein Verlust wertvoller Bestände zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und hat nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### **Prognose zum Status-Quo**

Das Plangebiet ist sowohl als Standort für Pflanzen als auch als Lebensraum für Tiere durch die vorhandene Versiegelung hoch vorbelastet. Da die Freifläche noch genutzt wird, dürfte eine Erhöhung des Grünbestandes nicht zu erwarten sein.

### **3.3 Boden**

Nach den vorgenommenen Recherchen sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt.

Das Flurstück 10-823/15 ist Bestandteil des Geltungsbereiches. Dieses Flurstück wird unter Nummer 27-101 im Thüringer Altlasten-Informationssystem ThALIS unter der Bezeichnung Aichelanlage geführt und ist als altlastenverdächtige Fläche erfasst.

#### **Prognose zum Status-Quo**

Da es im Planungsbereich einen Altlastenverdacht gibt, ist ohne Planung keine Verbesserung hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu erwarten.

### **3.4 Wasser**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten oder vorgesehenen Wasserschutzgebiet. Im Geltungsbereich sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer anzutreffen. Niederschlagswasser wird heute annähernd vollständig den jeweiligen Vorflutern zugeleitet. Nur in einem Teilbereich kann das Niederschlagswasser versickern.

In der vorliegenden orientierenden Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung wurde der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht. Insbesondere wurde der Schadstoffaustrag durch versickernde Niederschlagswässer und Eintrag unterlagernden Grundwasserleiter beurteilt.

Es wurde festgestellt, dass eine permanente Gefahr für das Grundwasser darin besteht, dass durch Sickerwässer ein Schadstoffaustrag aus den überlagernden Erdstoffen in den Grundwasserleiter erfolgt.

#### **Prognose zum Status-Quo**

Heute ist nur eine Teilfläche des Flurstückes 10-823 versiegelt. Somit tritt Oberflächenwasser in die nicht versiegelten Bereich ein und es kommt in der Konsequenz zu einem Schadstoffaustrag über Sickerwasser in den Grundwasserleiter.

Eine Änderung ohne neue Nutzung ist nicht zu erwarten. Zudem besteht die Gefahr, dass es bei nicht regelmäßiger Nutzung der Asphaltflächen zu Aufbrüchen in der Versiegelung kommt und daraus ein zusätzlicher Eintrag von Oberflächenwasser in den Untergrund erfolgt.

### **3.5 Klima, Luft**

Es handelt sich auf Grund der Lage im bebauten Gebiet, des Baubestandes und der vorhandenen Versiegelung um einen klimaökologisch belasteten Raum. Der Anteil der Grünflächen ist mit ca. 5% nur gering. Die Grünflächen sind allseitig von versiegelten Flächen und im weiteren Abstand von bebauten Flächen umgeben. Von einem positiven Einfluss auf das Stadtklima kann nicht ausgegangen werden.

#### **Prognose zum Status-Quo**

Unter Beibehaltung des derzeitigen Zustandes ist mit einer Veränderung der Situation nicht zu rechnen.

### **3.6 Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind im Planbereich nicht vorhanden. Es sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal das Kulturdenkmal Wohn- und Geschäftshaus Weimarische Straße 54. Dieses Kulturdenkmal wird als wichtiges und weitgehend authentisches Sachzeugnis des historischen Wohnhausbaues und somit als Teil des ehemaligen Gelatinewerkes von Stadt- und wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung eingestuft. Bei der Planung ist zu beachten, dass das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales nicht beeinträchtigt wird.

#### **Prognose zum Status-Quo**

Eine Änderung ohne neue Nutzung ist nicht zu erwarten

### **3.7 Wechselwirkungen**

Im Rahmen des Umweltberichtes werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen abgehandelt.

Die Dominanz der Versiegelung des Plangebietes und die damit verbundene geringe Strukturierung sowie die umgebende vorhandene Bebauung lässt die Bedeutung der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden und Klima für das Plangebiet klein erscheinen.

## **4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN UND NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT**

### **4.1 Menschen**

Während der Abriss- und Bauphase wird es zu einem Anstieg der Schallimmissionen auf Grund der Bauarbeiten, Baumaschinen und des Baustellenverkehrs kommen. Zusätzlich ist in diesem Zeitraum mit einer erhöhten Staubbelastung zu rechnen. Demzufolge kann von einer temporären Beeinträchtigung der Erholungsqualität während der Bauphase ausgegangen werden. Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch während der Bauphase können jedoch ausgeschlossen werden, da alle Arbeiten unter Einhaltung der anzuwendenden Unfallverhütungsvorschriften und technischen Regelungen durchgeführt werden. Des Weiteren werden Wohngebiete durch den Baustellenverkehr nicht beeinträchtigt.

Außerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme, da sich alle Flächen für Baustelleneinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

Die Realisierung der geplanten Bebauung im Plangebiet führt nicht zu einem Entzug von Freiräumen, da das Gebiet bereits bebaut ist.

Da sich in der Umgebung des Änderungsgebietes keine zu schützenden Nutzungen befinden, sind besondere Maßnahmen zum Schallschutz der Umgebung nicht notwendig.

Der Schutz vor Straßenverkehrslärm im Änderungsgebiet ist, wenn notwendig, im Baugebiet selbst sicherzustellen.

#### **4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft**

Die Anlage der Flächen für Baustelleneinrichtungen erfolgt ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches. Da sich im Plangebiet keine schützenswerten Tier- und Pflanzenbestände befinden und das Plangebiet nicht landschaftsprägend ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine erheblichen und nachhaltigen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft ergeben.

Von der Gesamtfläche des Geltungsbereiches mit 0,66 ha werden ca. 5 % als zu begrünende Flächen festgesetzt.

Auch bei Begrünungen aller nicht für Gebäude und Zufahrten notwendigen Flächen ergeben sich nur eingeschränkte Möglichkeiten für Pflanzen und Tiere.

#### **4.3 Boden**

Der Boden ist nach heutigem Kenntnisstand mit Altlasten belastet. Bei den Erdarbeiten ist damit mit der Freisetzung von Kontaminationen zu rechnen.

Beim Umgang mit Boden sind die Hinweise und Festlegungen und in der orientierenden Altlastenuntersuchung und Gefährdungseinschätzung der Geotechnik Heiligenstadt GmbH vom 09. September 2020 zu beachten.

Auf Grund des hohen Anteils an versiegelten Flächen im Plangebiet (ca. 95%) ist die Zunahme der Bodenverdichtung durch Abriss- und Bauarbeiten sowie den Baustellenverkehr nur sehr gering.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen, die nach der Fertigstellung unversiegelte Grün- und Freiflächen werden, durch Tiefenlockerung gemäß DIN 18915 so zu bearbeiten, dass die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

#### **4.4 Wasser**

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten. Zudem liegt das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens kommt es zu keiner Verschärfung des Wasserabflusses, da die Fläche bereits zum größten Teil versiegelt ist.

Das Planungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet. Die Eignung der vorhandenen Kanäle, die das Planungsgebiet durchlaufen, ist im Baugenehmigungsverfahren noch zu überprüfen.

Drainagewasser kann nur während der Bauzeit anfallen, wenn es sich als notwendig erweisen sollte, dass in den Baugruben eine Wasserhaltung durchgeführt werden muss.



#### **4.5 Klima, Luft**

Während der Abriss- und Bauphase kommt es zu Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Diese Immissionen sind jedoch nur temporär. Besonders beim Abbruch der bestehenden Bebauung sind die technischen Regeln zum Schutz der Nachbarbebauung einzuhalten.

Durch die geplante Bebauung wird die Versiegelung erhöht, deshalb ist eine Verbesserung der lufthygienischen Situation durch die Bebauung und den sich hieraus ergebenden Verkehr nicht zu erwarten.

Für die Beheizung der geplanten Gebäude ist der Einsatz einer Wärmepumpe vorgesehen.

#### **4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturgüter bekannt. Sollten bei der Umsetzung der Planung Bodendenkmäler zu Tage treten, sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Der Standort des Kulturdenkmals Weimarische Straße 54 liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist aufgrund der räumlichen Nähe bei der Planung zu berücksichtigen.

#### **4.7 Wechselwirkungen**

Die Realisierung des Planvorhabens erfolgt im Innenstadtbereich von Stadtilm auf einer Fläche, die bereits teilweise versiegelt und bebaut ist. Das Planungsvorhaben führt auf Grund der zulässigen Überbauung gemäß BauNVO zu keiner höheren Versiegelung als bisher vorhanden.

Die Lebensräume von Tieren und Pflanzen werden nicht wesentlich eingeschränkt.

### **5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

#### **5.1 Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan**

Die Auswirkungen des Verfahrens zum Bebauungsplan Sondergebiet großflächiger Einzelhandel auf die Schutzgüter können durch folgende Maßnahmen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden:

#### **Menschen**

— Begrünung der südlichen, östlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes

#### **Tiere, Pflanzen und Landschaft**

- Eingrünung der Randbereiche des Plangebietes durch standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Pflanzgebot gemäß Pflanzliste zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

#### **Boden**

- Beseitigung der im Zuge der orientierenden Altlastenuntersuchung festgestellten signifikant erhöhten Gesamtgehalte an Schadstoffen im oberflächennahen Bodenbereich.

- Für die Wiederverfüllung der entstehenden Baugruben soll nur nachweislich unbedenkliches bzw. ein den Technischen Regeln der LAGA entsprechendes Material eingebaut werden.

### **Wasser**

- Aussagen zur Minimierung einer Grundwassergefährdung durch vorhandene mögliche Altlasten s. Pkt. Boden
- Schutz des Grundwasserleiters durch volle Versiegelung der Stellplätze und somit Verhinderung der Gefahr des Ableitens von Schadstoffen in den Grundwasserleiter durch Sickerwasser

### **Klima, Luft**

- Einsatz einer Wärmepumpe zur Reduzierung von Schadstoffemissionen

### **5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Unter Punkt 2.3 wurde bereits ausgeführt, dass für das anstehende Bebauungsplanverfahren ein Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Bau GB nicht erforderlich ist, da keine zusätzlichen Eingriffe vorgenommen werden.

## **6. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Der Ersteller der orientierenden Altlastenuntersuchung empfiehlt zur Überwachung der Ausbreitung der MKW-Fahne am östlichen Rand des geplanten Parkplatzes im Bereich der Grundstücksgrenze eine Grundwassermessstelle im Abstrom zu platzieren.

## **7. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Flur-Nr. 709/3 der Gemarkung Unterwohlsbach und 435/1 der Gemarkung Oeslau beschlossen.

Der Geltungsbereich entspricht einer innerstädtischen Fläche die bereits rechtskräftig bebaut bzw. versiegelt ist.

Heute stellt diese Fläche eine Gewerbebrache dar. Der Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung des Geltungsbereiches regeln und ordnen. Der ca. 0,66 ha große Geltungsbereich des Bebauungsgebietes liegt zentral in der Stadt Stadtilm.

In nördlicher Richtung wird das Plangebiet durch einen vorhandenen Lebensmittelmarkt begrenzt. Im westlichen Bereich schließt Wohnbebauung an. Im östlichen und im südlichen Bereich Gewerbeflächen.

Auf den zum Geltungsbereich gehörenden Grundstücken befinden sich ein asphaltierter Parkplatz, eine leerstehender und nicht mehr nutzbarer Lebensmittelmarkt und eine Brachfläche. Geplant ist die Festlegung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel.

Das Umfeld des Planungsraumes ist bereits durch dreiseitig anschließende Gewerbegebiete vorbelastet.

## Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel-Weimarische Straße“ UMWELTBERICHT

---

Das Klima im Plangebiet hat auf Grund der hohen Versiegelung keinen positiven Einfluss auf das Stadtklima.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation können folgende Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt abgeleitet werden:

Die geplante Neubebauung mit einem Lebensmittelmarkt führt zu einem gleichbleibenden Versiegelungsgrad des Bodens. Der bereits vorhandene hohe Versiegelungsgrad bedingt aber nur geringe Auswirkungen auf die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen.

Die Lage des Geltungsbereiches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Fläche bedingt, dass das Landschaftsbild nicht unmittelbar beeinflusst wird. Der Einfluss der Planung auf den Verkehr auf der weimarischen Straße gering.

Die Auswirkungen des Eingriffs werden durch nachfolgend genannte Maßnahmen vermieden bzw. gemildert:

- Eingrünung der Randbereiche des Plangebietes durch standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Pflanzgebot gemäß Pflanzliste zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verwendung wasserundurchlässiger Beläge zum Schutz des Grundwassers und Beseitigung von festgestellten Altlasten

Ausgleichsmaßnahmen sind für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

### **Fazit:**

Die sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Auswirkungen sind gering. Damit ergeben sich durch die vorliegende Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umweltsituation.

Naila, den 21. Juni 2021

Stadtilm, den 21. Juni 2021

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Günther Sachs  
IK-Bayern: 12085

.....  
Lars Petermann  
1. Bürgermeister