

Stadt Stadtilm

**Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes  
„Quartier Innenstadtmarkt“**

Bebauungsplan nach § 13a Bau GB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit  
Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau BG

**B E G R Ü N D U N G  
zum Entwurf Plan E01**

07.05.2021

**I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

- 1. Begründung
  - 1.1 Anlass der Planung
  - 1.2 Aufhebungsverfahren / Verfahrensstand
    - 1.2.1 Aufhebungsverfahren
    - 1.2.2 Verfahrensstand
    - 1.2.3 Vollverfahren
  - 1.3 Geltungsbereich
    - 1.3.1 Lage und Größe des Plangebietes
    - 1.3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes
    - 1.3.3 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung
    - 1.3.4 Planungsgrundlage
    - 1.3.5 Geologie
      - 1.3.5.1 Allgemeines
      - 1.3.5.2 Hinweise TLA – Abteilung 3
      - 1.3.5.3 Hinweise TLA – Abteilung 4
      - 1.3.5.4 Hinweise TLA – Abteilung 5
      - 1.3.5.5 Hinweise TLA – Abteilung 8
  - 1.4 Folgen bei Aufhebung des Bebauungsplanes
    - 1.4.1 Allgemeines
    - 1.4.2 Nichtanwendung Eingriffsregelung
    - 1.4.3 zu Anlage 1
  - 1.5 Erläuterungen zu den entfallenden planungsrechtlichen Festsetzungen
    - Teil B Entfallende planungsrechtliche Festsetzungen
      - 1. Art der baulichen Nutzung
      - 2. Maß der baulichen Nutzung
      - 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen
      - 4. Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
      - 5. Flächen für Versorgungsanlagen; Abfallentsorgung, Ver- und Entsorgungsleitungen
      - 6. Grünordnung
      - 7. Hinweise

- Teil C Entfallende bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  2. Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen der Baugrundstücke
  3. Einfriedungen
  4. Mülltonnenstandplätze / Entsorgungsflächen
  5. Hinweise – Erschließung des Plangebietes

Teil D Grundlagen der Planung – Rechtsgrundlagen – entfällt nicht

- 1.6 Für das Gebiet weiter geltende Informationen für Bebauungen im Rahmen des § 34 BauGB
- 1.6.1 Archäologie
  - 1.6.2 Altlasten
  - 1.6.3 Energieversorgung
  - 1.6.4 Telekommunikation
  - 1.6.5 WAZV - Löschwasser

#### Anlagen:

-Anlage 1 zur Begründung – Liste Auswirkungen

zu Punkt 1.3.4

- aktueller Stand der Geltungsbereichsgrenze (shape-Datei und pdf)

zu Punkt 1.5 – hier: Immissionsschutz

- ungültig - 1.Seite Gutachtl. Stellungnahme ITA, 22.08.2011

- ungültig - Verpflichtungserklärung zur Gutachterl. Stellungnahme 10.04.2012

zu Punkt 1.3.1

- Entwurfsstudie 1 – 1.Obergeschoss Planung 7

- Entwurfsstudie 2 – Erdgeschoss Planung 11

#### Hinweis:

Alle entfallenden bisherigen Festsetzungen wurden in roter Schrift dargestellt.

## Stadt Stadtilm

### **Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes „Quartier Innenstadtmarkt“**

Bebauungsplan nach § 13a Bau GB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit  
Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau BG

## **B E G R Ü N D U N G** zum Entwurf Plan E01

07.05.2021

### **1. Begründung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Am 25. November 2010 hat der Stadtrat der Stadt Stadtilm mit Beschluss – DS.Nr. 51/2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel mit Teilbereichen Mischgebiet in der Bahnhofstraße beschlossen.

Grundlage bildete die günstige Lage im Stadtgebiet in Verbindung mit der ergänzenden Fläche des Abbruchbereiches Altes Lederwerk.

Die Größenordnung des Vorhabens bedurfte einer städtebaulichen Ordnung.

Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Quartier Innenstadtmarkt“ wurde im Jahre 2013 hergestellt.

Durch das Abrücken des früheren Mieters von der geplanten Maßnahme und einem Wechsel des Betreibers der vorhandenen baugenehmigten Verkaufsstätte und der damit einhergehenden Aufgabe eines größeren Neubaus, ist das Festhalten an dem Bebauungsplan „Quartier Innenstadtmarkt“ nicht mehr gerechtfertigt.

Der bestehende Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 628 m<sup>2</sup> hat sich an dieser Stelle und in dieser Größe bewährt. Der neue Betreiber legt keinen Wert auf eine Vergrößerung. Die REWE-Gruppe hatte sich bewusst, zum Ende der früheren Planung, gegen den Standort in der neuen Größe entschieden. Innerstädtisch sind die Ursachen für solche Entscheidungen meistens die Möglichkeiten der Anlieferung, als auch die Zahl der Stellplätze. Genau hat man dem Eigentümer nie mitgeteilt, was die wirklichen Ursachen für die Aufgabe des Standortes sind. Das heißt, der vorhandene Lebensmittel, mit 628 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, verbleibt als „Nahkauf“ am Standort. Dieser wird auf der östlichen Seite der Teichgartenstraße, jedoch nicht im betroffenen B-Plan-Gebiet, ergänzt durch einen Getränkemarkt mit gleichem Betreiber. Diese Konstellation der beiden Verkaufseinrichtungen hat sich seit mittlerweile mehr als 20 Jahren bewährt und den Gesamtstandort rundum stabil gehalten. Eine verbrauchernahe Versorgung wird damit weiterhin 100%ig gewährleistet, da der „Nahkauf“ kein Discounter im eigentlichen Sinne ist und der Betreiber die Fleischtheke selbst mit im eigenen Portfolio betreibt.

Somit änderten sich auch die Entwicklungsziele der Stadt Stadtilm.

Die Stadt Stadtilm hat sich intensiv mit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich auseinandergesetzt und ein städtebauliches Verträglichkeitsgutachten (CIMA 03/2017) erarbeiten lassen, welches als Grundlage für die Abwägung zum Standort Netto in der Weimarischen Straße gewesen ist und welches auch jetzt herangezogen wurde. Der Regionalplan Thüringen erklärt als eines der obersten Ziele deutlich die Stärkung der Zentren. Stadtilm als Grundzentrum hat nach der Gemeinde- und Gebietsreform 2018 mit der Ilmtalgemeinde einmal mehr seine Verantwortung zur Stärkung der Grunddaseinsfunktionen zu erfüllen und Kaufkraftbindung in Verbindung mit einem breiteren, qualitativeren Versorgungsangebot zum Ziel. Für die Innenstadt bleibt mit dem Erhalt des Bestandes alles, im positiven Sinne, beim Alten und die weitere Flächenerweiterung ist nur an anderer geeigneter Stelle möglich.

Die Stadt Stadtilm ist sich ihrer Verantwortung bewusst, dass gemäß BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die vollzogene Gemeinde- und Gebietsreform mit der Ilmtalgemeinde im Jahr 2018 hat vielfältige Aufgaben, Pflichten und Verantwortlichkeiten eröffnet. Deren Ziel ist natürlich auch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Jetzt hat sich die Gemeinde neu gefunden, die Aufgaben und Defizite haben sich herauskristallisiert, so dass sich jetzt auch klare Sichtweisen zur Entwicklung des Gemeindegebietes auf tun. Dorfentwicklungs- und Stadtentwicklungskonzept brauchen neben der Executive und Legislative vor Ort eben auch etwas Anlaufzeit, daher bekennt sich die Stadt Stadtilm zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und wird diesen in Kürze angehen. Schon jetzt wird aber absehbar, dass bei einer Flächengemeinde von 120 km<sup>2</sup> und 22 Ortsteilen diese Aufstellung und Bestandsaufnahme einen längeren Arbeitszeitraum in Anspruch nehmen wird, dies gilt es zu berücksichtigen. Dennoch kann die Gemeinde schon jetzt feststellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes "Großflächiger Einzelhandel in der Weimarischen Straße" dem jetzigen, als auch künftigen Entwicklungszielen nicht entgegensteht, sondern die Grunddaseinsfunktionen stärkt.

**Am 25.06.2020 hat der Stadtrat der Stadt Stadtilm mit Beschluss DSNr. 43/2019-2024 die Aufstellung zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes „Quartier Innenstadtmarkt“ beschlossen.**

Dieses Aufhebungsverfahren soll den Weg ebnen für die Ausweisung eines Bebauungsplanes großflächiger Einzelhandel „Neubau Edeka-Markt“ in der Weimarischen Straße.

Die bisher überplante Fläche im bebauten Stadtkern soll zukünftig wieder dem Ermessensspielraum gemäß § 34 BauGB unterliegen.

Der Bebauungsplan „Quartier Innenstadtmarkt“ soll mit der hier vorliegenden Planung aufgehoben werden.

Das Planverfahren setzt sich mit den städtebaulichen Konsequenzen bei Erhalt und Wegfall der bisherigen Festsetzungen auseinander. Hierzu gehören auch die umweltbezogenen Auswirkungen.

Zukünftige Vorhaben an dieser Stelle unterliegen damit dann der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Zuge von Bauantragsverfahren.

## 1.2 Aufhebungsverfahren / Verfahrensstand

### 1.2.1 Aufhebungsverfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Quartier Innenstadtmarkt“ kann, auch nach Abstimmung mit der Unteren Baubehörde nur im Regelverfahren durchgeführt werden (zweistufig mit Umweltbericht).

Die zuvor gemäß §30a BauGB gegebene Zulässigkeit für großflächigen Einzelhandel wird aufgehoben. Danach gilt für das betroffene Gebiet wieder die Anwendung von § 34 BauGB.

### 1.2.2 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Stadtilm beschließt am 25.06.2020 mit Beschluss - DS.Nr. 43/2019 - 2024 die Aufstellung zum **Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes "Quartier Innenstadtmarkt"**. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Stadtilm "Stadtilmer Anzeiger" ortsüblich bekannt zu geben.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum **Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes "Quartier Innenstadtmarkt"** wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Stadtilm "Stadtilmer Anzeiger" vom 17.07.2020 (Nr.7) öffentlich bekanntgegeben.

Der Stadtrat der Stadt Stadtilm beschließt am 21.01.2021 mit Beschluss - Nr. SR/2021/08/0011 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird aufgefordert, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Äußerung - auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - aufzufordern.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie der Art der umweltbezogenen Informationen sind ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß Beschluß Nr. SR/2021/08/0011 vom 21.01.2021 wurde die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan **Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes "Quartier Innenstadtmarkt"** im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Stadtilm "Stadtilmer Anzeiger" vom 26.02.2021 (Nr.2) öffentlich bekannt gemacht.

Der 1. Entwurf (Vorentwurf) des Bebauungsplanes zum **Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes "Quartier Innenstadtmarkt"** hat in der Zeit vom 10.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021 im Rathaus Stadtilm, Straße der Einheit 1, 99326 Stadtilm, Zimmer 109, während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, wurden mit Schreiben vom 05.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan **Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes "Quartier Innenstadtmarkt"** aufgefordert. Der Zeitraum der Beteiligung der TÖB galt vom 10.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021.

Mit Beschluss vom 18.05.2021, Beschlussnummer: SR/2021/11/0035 wird beschlossen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes **"Quartier Innenstadtmarkt" zum Aufhebungsverfahren**, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.05.2021, wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Informationen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Art der umweltbezogenen Informationen sind ortsüblich bekannt zu machen.

**Gemäß Beschluss SR/2021/11/0035, vom 18.05.2021, wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes B-Plan Aufhebungsverfahren „Quartier Innenstadtmarkt“, mit Begründung und Umweltbericht mit Stand 07.05.2021 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Stadtilm „Stadtilmer Anzeiger“ am 25.06.2021 (Nr. 6/2021) öffentlich bekannt gemacht.**

### **1.2.3 Vollverfahren**

Ein Vollverfahren wurde vom Landratsamt Ilmkreis für die Aufhebung des B-Planes gefordert. Insofern wird ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB gefertigt und als Teil der Unterlagen zur Aufhebung beigelegt.

## **1.3 Geltungsbereich**

### **1.3.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das zu beplanende Quartier wird begrenzt durch Bahnhofsstraße, Teichgartenstraße, Lindenstraße und die Westseite der Dr.-Richard-Koch-Straße. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung des Innenstadtmarktes besaß diese Straße noch keinen Namen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes einschließlich der Dr.-Richard-Koch-Straße beträgt ca. 5.005 m<sup>2</sup> und besitzt einen Umfang von rd. 286 m.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Stadtilm, Flur 1, Flurstücke 103/1, 103/2, 608/102, 100/4, 642/100, 100/5.

Eine Bestandsaufnahme des Innenstadtgebietes und der prägenden aktuellen Nutzung, kann durch die Stadt jederzeit durchgeführt werden, erscheint jedoch gegenwärtig nicht notwendig, da bekannt ist, wie sich das betroffene Gebiet zusammensetzt. Neben der öffentlichen östlich gelegenen Verwaltung (Rathaus), dem vorhandenen Lebensmittelmarkt (jetzt „Nahkauf“) und dem vorhandenen Getränkemarkt mit der Wohnungsüberlagerung, befinden sich weitere Gewerbe in der Nähe, die wenig oder nicht störend und gleichzeitig aber sehr wichtig für die Lebendigkeit dieses Teils der Innenstadt sind. Beide kleinen Märkte „Nahkauf“ und Getränkemarkt sind mit Wohnungen überlagert. Die Koexistenz beider Funktionen hat sich seit Jahrzehnten bewährt. Gleiches gilt für benachbarte Bauungen, die oftmals Läden oder Gewerbe in den Erdgeschossen besitzen und darüber Wohnungsbau. Das Ganze setzt sich in der westlichen Lindenstraße mit reinem Wohnungsbau und auf der Westseite des Gebietes mit dem Hotel Garni fort. Es handelt sich im Umfeld des aufzuhebenden B-Planes sämtlichst um Funktionen, die ein gutes, nicht störendes Miteinander zulassen. Die ehemalige Post, als jetziges Mehrfamilien-Wohnhaus und ein gegenüberliegendes Villengebäude mit einem größeren Garten sowie der Kinderspielplatz auf der Nordseite runden das Bild ab.

Somit können Wohnfunktionen auf der Westseite des „Nahkauf“ jederzeit errichtet werden, ohne dass irgendeine Störung sie beeinflusst oder von ihnen ausgeht. Die Cooler auf dem Dach des Lebensmittlers sind zu weit entfernt bzw. zu leise, um hier störend zu wirken.

Im Falle einer solchen Planung nach § 34 BauGB würden sowieso noch einmal sämtliche Umstände des Umfeldes zur Prüfung kommen.

Es handelt sich um ein lebendiges Mischgebiet, was, aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Raum, seiner guten Besonnung, Durchlüftung und seiner Mischung an Funktionen, ein städtebauliches positiv gewachsenes Potential, zwischen Wohnen / Einkaufen / Erledigen von Verwaltungswegen und Arbeiten, aufweist.

Die größere, an der Dr.-Robert-Koch-Str. liegende, unbebaute Fläche gehörte zum bisherigen B-Plan-Gebiet. Auf der westlich gegenüberliegenden Seite gibt es eine Gartenfläche, die zum Hotel Garni gehört und die im Moment in keiner Weise zur Disposition steht. Eine Wohnbebauung auf der Grundfläche des bisherigen B-Plans würde einer Erweiterung des Standortes Hotel Garni nicht entgegenstehen.

### **1.3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Quartier liegt schräg gegenüber dem Rathaus und besitzt, gerade auch mit der zunehmenden Sanierung der Grundstücke Richtung Markt durch deren Eigentümer, eine wichtige Funktion zur Belebung der Innenstadt.

Das Quartier ist relativ eben. Höhen lagen zur Zeit der früheren Planung nur anhand der Deckel der Kanalisation vor. Ein Lage- und Höhenplan wurde nach Abbruch der Industriebrache ausgefertigt. Dieser dient neben der aktuellen Flurkarte als Plangrundlage.

In der Planung waren zu berücksichtigen die Stadthaus-Grundstücke im Bereich Ecke Teichgartenstraße/ Lindenstraße als auch die Aufnahme von angemessenen Gebäudehöhen der Neubauten entlang der Lindenstraße. Das ehemalige Hotel zur Post, Bahnhofstraße 16, bleibt prägendes Gebäude im Quartier zur Bahnhofsstraße.

Das Quartier liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Stadtilm.

Das Denkmalensemble „Altstadt“, gem. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz, reicht von der Innenstadt bis zur Ostseite der Teichgartenstraße. Bei geplanten Maßnahmen im maßgeblichen Bereich ist auch die Umgebung von Kulturdenkmälern (Denkmalensemble Altstadt, Rathaus) zu beachten.

### **1.3.3 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung**

Etwa 50% der zu beplanenden Fläche (einschließlich der Dr.-Richard-Koch-Straße), waren ohne Nutzung bzw. im Fall der Straße stark reparaturbedürftig.

Die Fläche war im früheren Bestand in Teilen bis zu 100 % überbaut.

Mit dem Abbruch der Lederfabrik als Grundlage für eine Neubebauung liegt der westliche Teil der Fläche eingezäunt, mit einem Schotterrasen als Oberfläche, im Stadtgebiet.

Aufgrund der innerstädtischen Lage werden keine landwirtschaftlichen und agrarstrukturellen Belange von der Planung betroffen.

### 1.3.4 Planungsgrundlage

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld, Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld, wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Innenstadtmarkt“ die verwendete Planungsgrundlage mit dem damaligen Stand der Liegenschaftskarte verglichen und Übereinstimmung festgestellt. Diese Übereinstimmung ist erneut festzustellen.

Erkennbare Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes sind zu schonen und erkennbar zu halten. Es wird darauf hingewiesen, dass ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes darstellen und mit einer Geldbuße geahndet werden können.

Es befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze (TP oder NivP) im Bearbeitungsgebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung.

Ergänzt wurden die bisherigen Unterlagen durch den aktuellen Stand der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes, Aufhebungsverfahren „B-Plan Innenstadtmarkt“ vom Vermessungsbüro Pense (shape-Datei, pdf).

### 1.3.5 Geologie

#### 1.3.5.1 Allgemeines

Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena, hatte hierzu im Zuge der früheren Bebauungsplanung folgende Erklärung abgegeben:

Im Planungsgebiet stehen laut GK 5232 holozäne Auelehme (ghL) an. Im Untergrund stehen Ton-Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins (Röt) an, die auch subrodierbare Anteile in Form von Gips enthalten können. In die quartären Sedimente können Bereiche mit anmoorigen, wenig tragfähigen Ablagerungen z.B. von Altarmen der Ilm verborgen sein.

Das gesamte Planungsgebiet wird nach Subrosionskataster der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) der Zone B-b-I-2 zugeordnet. Erdfälle oder –senken sind im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung der TLUG nicht bekannt.

In der Zone B-b-I-2 ist Subrosion schon weit fortgeschritten, dass Erdfälle zwar prinzipiell noch möglich sind, jedoch sehr selten vorkommen. Als Folgen des mit der Subrosion einhergehenden Volumenverlustes im Untergrund kann es durch Verdichtung der teilweise entfestigten, überlagernden Gesteinsschichten zu ausgeprägten Inhomogenitäten im Aufbau des Baugrundes kommen. Weiträumige und lang andauernde Senkungen, meist geringen Ausmaßes, sind für diese Zone ebenfalls nicht ganz auszuschließen. Auslaugungserscheinungen, wie Erdfälle oder –senken, können von quartären Talsedimenten überlagert sein.

In der Zone B-b-I-2 werden bei normaler Wohnbebauung sowie bei größeren Gebäuden oder gewerblichen Bauten Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei ungünstigem Untersuchungsergebnis sind bei der Gründung und Dimensionierung der Gebäude geeignete konstruktive Maßnahmen zu ergreifen, die dem heterogenen Aufbau des Untergrundes mit seinen Inhomogenitäten gerecht werden. Die Entscheidung, ob solche konstruktiven Maßnahmen notwendig werden, kann nur der Baugrundgutachter vor Ort anhand der Erkundungsergebnisse entscheiden.



Das Versickern von Oberflächenwasser kann Subrosionsvorgänge im Untergrund beschleunigen und sollte aus diesem Grund unterlassen werden. Wasser- und Abwasserrohre sollten so beschaffen sein, dass sie kleinere Verformungen aufgrund von Setzungen und kleinere Erdrückungen schadlos überstehen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sollten der geologischen Situation und den Bauwerken angemessene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 (Richtlinien für die Ausführung geotechnischer Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 1054 (Zulässige Belastung des Baugrunds) zur Erkundung und Bewertung des Baugrundes durchgeführt werden. Die Boden-, Fels- und Grundwasserverhältnisse sind nach Art und Umfang so zu erkunden und zu untersuchen, dass die Eignung als Baugrund feststellbar ist (DIN 4020). Die ingenieurgeologischen und geotechnischen Untersuchungen sollten schon während der Bauvorbereitung unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik erfolgen, so dass die gewonnenen Erkenntnisse rechtzeitig beim Bauablauf, bei den konstruktiven Folgerungen und in der Bauausführung berücksichtigt werden können.

#### **1.3.5.2 Hinweise TLA Umwelt Bergbau und Naturschutz, vom 13.04.2021 – Abteilung 3 Naturschutz- und Landschaftspflege**

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

#### **1.3.5.3 Hinweise TLA Umwelt Bergbau und Naturschutz, vom 13.04.2021 – Abteilung 4 Wasserwirtschaft**

Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen des Referates 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

#### **1.3.5.4 Hinweise TLA Umwelt Bergbau und Naturschutz, vom 13.04.2021 – Abteilung 5 Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbruch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau**

Die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

### **1.3.5.4 Hinweise TLA Umwelt Bergbau und Naturschutz, vom 13.04.2021 – Abteilung 8 Geologischer Landesdienst und Bergbau**

Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysische oder geochemische Messungen – sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpenversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen sie in den Planungs- und Ausschreibungsunterlagen darauf hin.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung.

Rechtliche Grundlage ist das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz – GeolDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S.1387 ff).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

## **1.4 Folgen bei Aufhebung des Bebauungsplanes**

### **1.4.1 Allgemeines**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt gegenwärtig noch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, bebaubare und nicht bebaubare Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Nebenanlagen fest. Weiterhin wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes gelten die oben genannten Festsetzungen nicht mehr.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist in Folge gemäß § 34 BauGB zu prüfen.

Im Gesetz heißt es dazu im Satz (1):

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

#### 1.4.2 Nichtanwendung Eingriffsregelung

Zukünftig ist dabei innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Eingriffsregelung gem. § 18 Abs.2 BNatschG nicht anzuwenden.

#### 1.4.3 zu Anlage 1

In der als Anlage 1 sind die nach gegenwärtigem Stand erkennbaren Auswirkungen bei Wegfall der Festsetzungen benannt.

### 1.5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN **ENTFALLENDEN** PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

*Alle entfallenden bisherigen Festsetzungen wurden in roter Schrift dargestellt*

## **TEIL B: ENTFALLENDE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 1. **Art der baulichen Nutzung - entfällt**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Gebiet wird in seiner Hauptfläche als Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel festgesetzt, gemäß § 11 BauNVO, Abs.3 Pkt.3.

Die Größe der Verkaufsfläche wird mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Der Anteil des Lebensmittelmarktes an dieser Fläche muss minimal 1.400 m<sup>2</sup> und darf maximal 2.000 m<sup>2</sup> betragen.

Es dürfen noch bis zu drei Fachmärkten mit einer Größe von jeweils 100 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> im Sondergebiet eingeordnet werden. Der Einbau eines vorgelagerten Backstandes mit Cafe ist bis zu einer Größe von 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

Mit der Festsetzung von bis zu nur 3 Fachmärkten ist bereits der Hinweis dahin vermerkt, dass es sich dann auch nur um eine geringe Zahl von Einzelhandelsgeschäften handeln kann, die aufgrund der vorhandenen möglichen Fläche von max. 2.000 m<sup>2</sup>, und der Festlegung von 100 – 600 m<sup>2</sup> für die Größe der Einzelhandelsgeschäfte keine Konkurrenz für die Innenstadt darstellen.

Das zu beplanende Quartier ist über Jahre geprägt durch einen Lebensmittelmarkt und liegt gut integriert im bebauten Stadtgebiet.

Mit dem durchgeführten Abbruch der Industriebrache und der geplanten Neubebauung für die Erweiterung dieses integrierten Handelsstandortes erfolgt die Beseitigung eines Missstandes und in Folge eine Wiederbelebung und Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a Bau GB wurden durch das Landesverwaltungsamt geprüft und liegen vor.

Der südöstliche Gebietsteil (Bestandsbebauung, hauptsächlich Wohnen) wird als Mischgebiet MI 1 festgesetzt, gemäß § 6 BauNVO.

Der Geschossbau Bahnhofstraße 16 wird als Mischgebiet MI 2 festgesetzt, gemäß § 1 Abs. Nr.2 BauNVO.

Der mögliche Geschossbau im Bereich Lindenstraße 1 und 3 wird als Mischgebiet MI 3 festgesetzt, gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO.

## **2 Maß der baulichen Nutzung - entfällt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 und §18 BauNVO)

**2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Für das SO-Gebiet wird nur die Traufhöhe festgesetzt.

**2.2** Die Grundflächenzahl GRZ im Sondergebiet SO wird mit 1,0 festgesetzt. Die Lage in diesem dicht bebauten innerstädtischen Raum in Verbindung mit der Art des Objektes und der klaren Abgrenzung des Quartiers lässt nur diese Verfahrensweise zu.

Die Grundflächenzahl GRZ im Mischgebiet MI 1 wird mit 0,8 festgesetzt. Gemäß §17 Abs.1 BauNVO sind für liegen die Obergrenzen bei 0,6. Auf Grund des Bestandes der innerstädtischen Realität muss hier auf 0,8 erhöht werden.

Die Grundflächenzahl GRZ im Mischgebiet MI 2 wird mit 1,0 festgesetzt. Hierbei handelt es sich vom Bestand her um das ehemalige Gebäude Hotel zur Post, was durch die dreiseitige Einbindung in die umgebende Bebauung und die Lage zur Bahnhofstraße keine geringere GRZ zulässt.

Die Grundflächenzahl GRZ im Mischgebiet MI 3 wird mit 1,0 festgesetzt. Die zweiseitige straßenbegleitende Bebauung und die weitere zweiseitige Eingrenzung durch das Sondergebiet und das Mischgebiet MI 2 erlauben auch hier keinen geringeren Ansatz.

**2.3** Die Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet SO wird nicht festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet MI 1 wird mit max. drei festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet MI 2 wird zwingend mit drei festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet MI 3 wird gemäß bisherigem Bestand im Neubau wird zwingend mit zwei festgesetzt.

**2.4** Für die Bestimmung der Traufhöhe ist als untere Bezugshöhe die Höhe der öffentlichen Straße mittig vor dem jeweiligen Gebäude maßgebend. Der maßgebende Höhenpunkt ist der Schnittpunkt des senkrechten Maßes von der Mitte der Außenfläche der Gebäudewand mit der Straßenachse. Die Traufhöhe TH ist

definiert als das senkrechte Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenkante der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Traufhöhe TH im Sondergebiet SO wird mit 10,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe TH im Mischgebiet MI 1 wird mit 9,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe TH im Mischgebiet MI 2 wird mit 12,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe TH im Mischgebiet MI 3 wird mit 9,00 festgesetzt.

**2.5 Immissionsschutz**

Die Lärmimmissionen dürfen im MI-Bereich des Plangebietes sowie an der angrenzenden Bebauung der Bahnhofstraße, Teichgartenstraße, Lindenstraße und der Straße ohne Namen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Dies wurde in der Gutachtlichen Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik Weimar mbH Beratende Ingenieure VBI vom 22.08.2011 grundsätzlich nachgewiesen.

Die Überschreitung am Immissionsort IO3, im 1. Obergeschoss des Gebäudes Teichgartenstraße 1 nordwestliche Giebelseite, wurde dadurch gelöst, dass der Eigentümer eine Verpflichtungserklärung abgegeben hat, die den Unterlagen beiliegt. In dieser Erklärung verpflichtet sich der Eigentümer des Gebäudes, dass die betroffenen Fenster verschließbare Oliven erhalten. Die Räume besitzen jeweils noch weitere Fenster nach anderen Gebäudeseiten, die nicht betroffen sind. Die jeweiligen Mieter werden auf den dauerhaften Verschluss der Fenster hingewiesen. Die Fenster dürfen nur zum Zwecke der Reinigung und Pflege geöffnet werden.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen - entfällt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 5 und § 23 BauNVO)

**3.1** Im Planbereich wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Eine Abweichung für die vorhandene Bebauung im Mischgebiet wird zugelassen.

**3.2** Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

**3.3** Durch die Baulinie wird die Anbaupflicht definiert.

**4 Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen - entfällt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

**4.1** Stellplätze für Kunden sind im Bereich der überbaubaren Flächen, als auch im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

**4.2** Überdachte Stellplätze (Tiefgarage, Parkdeck und ähnliches) sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**5 Flächen für Versorgungsanlagen; Abfallentsorgung, Ver- und Entsorgungsleitungen - entfällt**

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

**5.1** Entsorgungsflächen sind in die Bebauung zu integrieren.

**5.2 Allgemeines**

Gemäß § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 6 KrW-/AbfG zu verwerten. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 11 Abs. 1 KrW-/AbfG verpflichtet, diese nach Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zu beseitigen.

Der bei Bauarbeiten anfallende möglicherweise kontaminierte Bodenaushub ist nach den technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe / Abfälle Teil II

durch akkreditierte Institute zu analysieren. Anhand der Analyseergebnisse sind den Materialien jeweils die entsprechenden Zuordnungswerte nach den technischen Regeln der LAGA zuzuweisen. Auf Grund dieser Zuordnungswerte kann über den weiteren Entsorgungsweg entschieden werden (ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung).

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle getrennt voneinander abgelegt und entsorgt werden (zur Verwertung oder Beseitigung).

Die Entsorgungsbelege sollen gesammelt aufbewahrt werden, um im Bedarfsfall die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle (auch des anfallenden Bodenaushubs sowie des möglicherweise anfallenden Straßenausbruchs) nachweisen zu können.

## **6 Grünordnung - entfällt**

**6.1** Aufgrund der Art des B-Planes in der Innenentwicklung wird kein Umweltbericht notwendig.

**6.2** Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt am Ende dieser Begründung.

## **7 Hinweise – entfällt, jedoch siehe Punkt 1.6 – für das Gebiet weiter geltende Informationen**

### **7.1 Boden und Erdveränderungen**

Die Erstellung eines Bodengutachtens ist durchzuführen.

Bei archäologischen Bodenfunden oder dem Verdacht auf archäologische Bodenfunde wird das zuständige Thüringer Landesamt für Archäologie, Abteilung archäologische Denkmalpflege, sofort informiert. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Stadtilm oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso erfolgt eine Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates nach Abschluss der Maßnahme.

### **7.2 Archäologie – entfällt, jedoch siehe Punkt 1.6 – für das Gebiet weiter geltende Informationen**

Der historische Altstadtbereich von Stadtilm ist archäologisch relevant. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung nahe beim ehemaligen Kloster- und Schlossstandort.

Bei Erdeingriffen unterhalb des heutigen Straßenpflasters muss jederzeit mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Archäologische Untersuchungen werden unbedingt erforderlich sein. Sie können sich an den

geplanten einzelnen Vorhaben orientieren oder auch im Vorfeld der geplanten Maßnahmen erfolgen.

Im Zuge des bisherigen Abbruchs erfolgte der Abbruch oberhalb der Straßenebene, verbunden mit dem notwendigen Rückbau der Fundamente. Ansonsten wurde in die Fläche nicht eingegriffen.

Ein Ortstermin des Thüringer Landesamtes für Archäologie hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Auf Grund der dargestellten archäologischen Relevanz des Baufeldes wird auf den Abschluss einer Vereinbarung zur denkmalpflegerischen Zielstellung hingearbeitet. Die Stadt Stadtilm tritt entsprechend an das Amt heran.

Der Standort befindet sich in der Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 13 Abs. 1 Ziff. 2 ThürDSchG (Rathaus). Weiterhin ist das Gebiet archäologisch relevant (§ 2 Abs.7 ThürDSchG). Es muss mit Bodenfunden gerechnet werden. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 bis 19 sind einzuhalten. Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, wird in der weiteren Entwicklung der Maßnahme beteiligt.

### 7.3 Immissionsschutz - **entfällt**

Die Lärmimmissionen dürfen im MI-Bereich des Plangebietes sowie an der angrenzenden Bebauung der Bahnhofstraße, Teichgartenstraße, Lindenstraße und der Straße ohne Namen einen Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Damit werden ungültig:

- Gutachtliche Stellungnahme vom 22.08.2011, Prognose der von der möglichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes und möglicher Fachmärkte verursachten Schallimmissionen und Beurteilung der Ergebnisse nach TA Lärm, der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH
- Verpflichtungserklärung vom 10.04.2021 zur Erreichung der Beurteilungspegel am Nordgiebel Teichgartenstraße 1, 1.Obergeschoss

### 7.4 Altlasten – **entfällt**, jedoch siehe Punkt 1.6 – für das Gebiet weiter geltende Informationen

Nach Prüfung des Altlastengutachtens zur orientierenden Untersuchung vom 24.03.2011 bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände gegen die geplante Nutzung. Es konnten keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen werden. Der Altlastenverdacht ist damit ausgeräumt. Die Fläche wird aus dem THALIS gelöscht.

## **TEIL C: ENTFALLENDE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 83 ThürBO)

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - entfällt**

#### **1.1 Dächer - entfällt**

**1.1.1** Im SO-Gebiet werden Flachdächer mit 0° bis 10 ° sowie Mansarddächer und Satteldächer von 32° bis 50° Dachneigung zugelassen.

**1.1.2** Im Mischgebiet MI 1 sind Mansarddächer und Satteldächer mit 22° bis 50° Dachneigung zugelassen. Für Nebengebäude sind ausnahmsweise auch Flachdächer mit 0° bis 10° Dachneigung und Pultdächer zugelassen.

**1.1.3** Im Mischgebiet MI 2 sind Satteldächer, auch als Zeltdächer, mit 22° bis 50° Dachneigung zugelassen.

**1.1.4** Im Mischgebiet MI 3 sind Satteldächer mit 22° bis 50° Dachneigung zugelassen.

#### **1.1.5 Allgemeines**

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Stadtilm über örtliche Bauvorschriften zum Schutz des historischen Stadtbildes sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen in Stadtilm. Abweichungen können für das SO-Gebiet zugelassen werden.

#### **1.2 Fassaden - entfällt**

**1.2.1** Hierzu erfolgen im SO-Gebiet keine Einschränkungen. Ausnahmen gegenüber der Ortsgestaltungssatzung werden im SO-Gebiet zugelassen.

**1.2.2** Metallfassaden werden nicht zugelassen.

### **2 Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen der Baugrundstücke - entfällt**

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Die auf dem östlichen Grundstücksteil vorhandenen Parkplätze mit den bestehenden Bäumen bleiben erhalten, können jedoch im Falle einer Änderung des Eingangs der Bebauung umstrukturiert werden.

### **3 Einfriedungen - entfällt**

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Die Einfriedungen im Mischgebiet MI 1 sind als geschlossene Mauern, Holz- oder Metallzäune herzustellen. Der Bestand ist davon nicht betroffen.

### **4 Mülltonnenstandplätze/ Entsorgungsflächen - entfällt**

(§ 83 Abs. 1 Nr.4 ThürBO)

Mülltonnenstandplätze und sonstige Entsorgungsflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen und gegen Einsicht aus dem öffentlichen Raum vollständig optisch abzuschirmen.



- 5 Hinweise - Erschließung des Plangebietes - entfällt, jedoch siehe Punkt 1.6 – für das Gebiet weiter geltende Informationen**
- 5.1 Trinkwasserversorgung, Regen- und Schmutzwasserableitung – entfällt, jedoch siehe Punkt 1.6 – für das Gebiet weiter geltende Informationen**

Zuständiges Unternehmen ist der Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (WAZV).

Eine Bebauung der ausgewiesenen Sonder- und Mischgebietsflächen setzt die Sicherstellung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze entsprechend deren Ausbaugrad auf der Ver- und Entsorgungskonzeption des Einzugsgebietes voraus. Sofern dies im erforderlichen Umfang mit der lagemäßigen Einordnung der Bebauung bzw. der Neuparzellierung gewährleistet werden kann, hat sich der Vorhabenträger dann zum weiteren Ausbau der Ver- und Entsorgungsnetze sowie zur Übernahme sämtlicher hieraus resultierender Aufwendungen zu verpflichten. Dies schließt Aufwendungen an darüberhinausgehenden Erschließungsanlagen ein, die unmittelbar im Zusammenhang zur Erschließung des Gebietes stehen.

Die Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind rechtzeitig mit dem Zweckverband abzustimmen. Falls erforderlich, bedarf die Sicherstellung der Erschließung des Abschlusses einer Sondervereinbarung, die einer weiteren Bebauung dann vorangestellt wird.

Nach der Ortsentwässerungsplanung Stadtilm erfolgt die Entwässerung des Einzugsgebietes des Bebauungsplangebietes im Trennsystem. Dahingehend dient das im Leitungsbestand des Zweckverbandes als Mischwasser ausgewiesene Netz der Bahnhofstraße, Lindenstraße und Straße ohne Namen ausschließlich der schmutzwasserseitigen Entwässerung des Areals des Bebauungsplanes. Eine biologische Reinigung der anfallenden Schmutzwässer ist über die Verbandskläranlage Stadtilm abgesichert. Sofern erforderlich, sind bei gewerblichen Abwassereinleitungen weitere grundstückseigene Vorbehandlungen vorzuhalten (z.B. Abscheideanlagen).

Bestehende Anschlussleitungen Abwasser wurden mit dem Abbruch zurückgebaut und an den Grenzen vorerst verwahrt. Erst im Zuge der Neubepanung ist festzustellen, ob eine zukünftige Weiternutzung ansteht. Anfallende Aufwendungen sind dabei vom Vorhabenträger dem Zweckverband zu erstatten. Ein Rückbau von Anschlussleitungen ist rechtzeitig zu beantragen.

Mit dem Bebauungsplan sind generell auch die Satzungen des Zweckverbandes zu beachten und bindend. Zu berücksichtigen ist auch die anstehende Teilbeitragspflicht nach der Teilbeitragsatzung zur Entwässerungssatzung (TBS-EWS) mit Anschluss der Flurstücke 103/1 und 103/2 des Bebauungsplangebietes an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie Änderungen zu bereits festgesetzten Geschossen.

## 5.2 Wasserversorgung - entfällt

Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz in Abstimmung mit dem Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (WAZV).

Über das bestehende Trinkwassernetz in der Bahnhofstraße, Lindenstraße und Straße ohne Namen ist eine wasserseitige Anbindung des Areals des Bebauungsplangebietes umfangreich gewährleistet. Die Anschlussbedingungen sind im Einzelnen mit dem Zweckverband im Rahmen der geplanten Neubebauung abzustimmen.

## 5.3 Schmutzwasser - entfällt

Der Anschluß erfolgt über das vorhandene Mischwassersystem in Abstimmung mit dem Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (WAZV).

Das im Leitungsbestand des Zweckverbandes als Mischwasser ausgewiesene Netz der Bahnhofstraße, Lindenstraße und Straße ohne Namen dient ausschließlich der schmutzwasserseitigen Entwässerung des Areals des Bebauungsplanes. Eine biologische Reinigung der anfallenden Schmutzwässer ist über die Verbandskläranlage Stadtilm abgesichert. Sofern erforderlich, sind bei gewerblichen Abwassereinleitungen weitere grundstückseigene Vorbehandlungen vorzuhalten (z.B. Abscheideanlagen).

## 5.4 Regenwasser - entfällt

Der Anschluß erfolgt über das vorhandene Regenwassernetz in Abstimmung mit dem Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (WAZV).

Über das bestehende Regenwassernetz in der Bahnhofstraße und in der Teichgartenstraße kann eine regenwasserseitige Entwässerung des Gebietes erfolgen. Sollte eine regenwasserseitige Anbindung von Bebauungen über die Lindenstraße oder Straße ohne Namen erfolgen, ist der weitere Ausbau des Regenentwässerungsnetzes ab der Teichgartenstraße erforderlich.

Die Regenwasseranbindung soll zur Bahnhofstraße erfolgen.

Die Stellflächen im Bestand besitzen ein Betonrechteckpflaster als Oberfläche. Versickerungsfähigere Oberflächen verbieten sich aus geologischen Gründen

## 5.5 Elektroenergieversorgung – entfällt, jedoch siehe Punkt 1.6 – für das Gebiet weiter geltende Informationen

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG..

Die ggf. im Plan übernommenen Lagen von Energieleitungen dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechtswegen verpflichtet im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

In dem angegebenen Baubereich besteht derzeit kein Investitionsbedarf des Netzbetreibers.

Insofern bittet der Netzbetreiber um rechtzeitige Bedarfsanmeldung zur Sicherstellung einer fristgerechten Versorgung. Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für Anmeldung können auf der Internetseite [www.thueringer-energienetze.com/Netzanschluss/Verordnungen/index.htm](http://www.thueringer-energienetze.com/Netzanschluss/Verordnungen/index.htm) eingesehen bzw. ausgefüllt und ausgedruckt werden.

Verwiesen wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der E.ON Thüringer Energie AG ist durch das bauausführende Bauunternehmen im technischen Netzservice der E.ON Thüringer Energie AG, Waldecker Straße 19A, 99444 Blankenhain, Tel. 036459-483620, Fax 036459-483609 einzuholen.

## 5.6 Gasversorgung - entfällt

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz der TEAG Thüringer Energie AG.

## 5.7 Erschließung Telekommunikation – entfällt, jedoch siehe Punkt 1.6 – für das Gebiet weiter geltende Informationen

Der Planbereich ist bereits mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen (siehe Anlage).

Sollten zusätzliche Kapazitäten ermöglicht werden, ist es notwendig für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit anderen Leitungsträgern, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Information bzw. die Meldung ist mitzuteilen an: [Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de](mailto:Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de)

## 5.8 Löschwasserversorgung – entfällt, jedoch siehe Punkt 1.6 – für das Gebiet weiter geltende Informationen

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Hydrantennetz der Stadt Stadtilm sowie über die unerschöpfliche Löschwasserreserve der Fließgewässer Mühlgraben bzw. Ilm im Umfeld bis 300 m.

Die Entnahmestellen an der Ilm sind am Mühlgraben bzw. an der Ilm sind nicht durch befestigte Flächen als Löschwasserentnahmestellen gesichert. Außerdem führt in Richtung Teichgartenstraße nach Süden der Weg zur Ilm über ein Privatgrundstück. Nach Aussagen des Stadtbrandinspektors, Herr Strehlow, muss der Mühlgraben ständig Wasser führen, da in ihm Fische gehalten werden. Insofern liegt dieser erreichbar im 300 m – Bereich des Vorhabens. Gemäß DVGW W 405 besitzt das Gebiet einen Löschwasserbedarf von 96 cbm/h über 2 Stunden. Aufgrund der vorhandenen Konstruktionen im MI 1 und MI 2 muss von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden. Hinzu kommen die hohen Geschoßflächenzahlen, die sich aus der hohen Grundflächenzahl ergeben.

Nach Angaben der Wasser-/Abwasserzweckverbandes befinden sich in der Bahnhofstraße und in der Karl-Liebknecht-Straße Hauptversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von 150 mm Trinkwasser. Hierzu sollen noch Prüfungen bezüglich der Spendenmenge erfolgen. Bei Hochrechnung über Faustformel ergibt sich:

Q-Ring (l/min) = Durchmesser der Leitung (mm) x 10

Q-Ring = 150 mm x 10 = 1.500 l/min x 60 = 90 cbm/h

Mit dieser Faustformel wird die zu erreichende Menge nicht nachgewiesen, jedoch scheinen hier noch Reserven zu existieren, da Faustformeln in der Regel unterhalb der zu erreichenden Limits liegen und somit die geforderten 96 cbm/h zu erreichen sind.

## 5.9 Verkehrliche Erschließung - entfällt

Das Quartier ist 4-seitig von Straßen umgeben.

## TEIL D: GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1911 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Artikel 1 G vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
5. Das Naturschutzrecht in Thüringen Stand 05.02.2015  
Synopsis des Bundesnaturschutzgesetzes, weiterer einschlägiger Vorschriften des Bundesrechts und der fortgeltenden Vorschriften des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft
6. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) i.d.F. vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277)
8. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2018 (GVBl. S. 297)
9. Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz- BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

## **1.6 Für das Gebiet weiter geltende Informationen für Bauungen im Rahmen des § 34 BauGB**

### **1.6.1 Archäologie**

Der historische Altstadtbereich von Stadtilm ist archäologisch relevant. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung nahe beim ehemaligen Kloster- und Schlossstandort.

Bei Erdeingriffen unterhalb des heutigen Straßenpflasters muss jederzeit mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Archäologische Untersuchungen werden unbedingt erforderlich sein. Sie können sich an den geplanten einzelnen Vorhaben orientieren oder auch im Vorfeld der geplanten Maßnahmen erfolgen.

Im Zuge des bisherigen Abbruchs erfolgte der Abbruch oberhalb der Straßenebene, verbunden mit dem notwendigen Rückbau der Fundamente. Ansonsten wurde in die Fläche nicht eingegriffen.

Ein Ortstermin des Thüringer Landesamtes für Archäologie hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Auf Grund der dargestellten archäologischen Relevanz des Baufeldes wird auf den Abschluss einer Vereinbarung zur denkmalpflegerischen Zielstellung hingearbeitet. Die Stadt Stadtilm tritt entsprechend an das Amt heran.

Der Standort befindet sich in der Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 13 Abs. 1 Ziff. 2 ThürDSchG (Rathaus). Weiterhin ist das Gebiet archäologisch relevant (§ 2 Abs.7 ThürDSchG). Es muss mit Bodenfunden gerechnet werden. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 bis 19 sind einzuhalten. Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, wird in der weiteren Entwicklung der Maßnahme beteiligt.

### **1.6.2 Altlasten**

Nach Prüfung des Altlastengutachtens zur orientierenden Untersuchung vom 24.03.2011 bestanden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände gegen die geplante Nutzung. Es konnten keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen werden. Der Altlastenverdacht ist damit ausgeräumt. Die Fläche wird aus dem THALIS gelöscht.

Zivilrechtliche Vertragsklauseln zum Thema bleiben davon unberührt.

### **1.6.3 Elektroenergieversorgung**

Im ausgewiesenen Planungsgebiet befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Die

Bestandspläne werden der Satzung angefügt. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden.

Die Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit.

Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Hierfür ist das Planauskunftsportal über den Link: <https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistungen/Planauskunftsportal.aspx> zu nutzen.

Wichtig: Die zusätzlichen Hinweise sind unbedingt zu beachten. Diese werden an die Satzung angehängt.

In den Bestandsplänen sind keine Informations- und Fernmeldeanlagen enthalten. Weitere Aussagen hierzu erteilt die

Thüringer Netkom GmbH  
Schwanseestraße 13  
99423 Weimar

Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand auftreten, benötigen wir für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Damit die Maßnahmen in unserem Hause fristgerecht geplant werden können, lassen Sie uns bitte rechtzeitig Ihr Änderungsverlangen zukommen.

Im Planungsgebiet besteht darüber hinaus die Möglichkeit des Vorhandenseins von Anlagen anderer Netzbetreiber. Bekannt sind:

Stadt Stadtilm für die Straßenbeleuchtung

Es ist zu beachten Sie, dass dies keine abschließende Aufzählung ist und hier lediglich die bekannten Versorgungsträger aufgelistet haben. Für Auskünfte zu Anlagen anderer Netzbetreiber, sind diese direkt abzufragen.

Zusätzliche Hinweise Stromversorgungsanlagen

Bei der Zustimmung geht der Versorger davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV VORSCHRIFT §, DGUV VORSCHRIFT 38, DGUV REGEL 100-500 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m – Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55-1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Im Anfragebereich befinden sich folgende Gasleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG:

Gasleitungen < 5 bar

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind insbesondere die Bestimmungen der Arbeitsblätter des DVGW Regelwerkes G 459-1, G 462-1, G 462-2, G 463, G 472, G 491 sowie DIN 4124 einzuhalten.

Während einer Baumaßnahme dürfen der sichere Betrieb und die Instandhaltung der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit/Befahrbarkeit der Trassen muss, auch bei geplanter Einfriedung von Grundstücken mittels Hecken, Zäunen oder ähnlichem, während und nach Ihren Maßnahmen gewährleistet sein.

Die Schutzstreifenbreiten für Leitungen des Versorgers im Maßnahmenbereich betragen bei:

- Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitungen/Hochdruckleitungen bis 5 bar: 2 m (entspricht 1,0 m beidseits der Leitungsachse)

Innerhalb der Schutzstreifen sind Forderungen einzuhalten:

- Baustelleneinrichtungen sowie das ständige Lagern von Material und Gerät sind nicht gestattet.
- Eine Überbauung der Gasleitungen und des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Freihalten von jeglicher Bepflanzung
- Das Errichten von Dauerstellplätzen (z.B. Campingwagen, Container, etc.) und die Aufstellung von Spielgeräten sind nicht gestattet.

#### **1.6.4 Telekommunikation**

Im angeführten Bereich befinden sich keine zurzeit laufenden Planungen des Anlagenbetreiber/s, GDMcom.

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn – eine erneute Anfrage zu erfolgen.

#### **1.6.5 WAZV - Löschwasser**

Der wasser- und abwasserseitigen Ver- und Entsorgung des Einzugsgebietes bzw. dessen Anschlussbedingungen liegen weiterhin die Satzungen des Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung zugrunde.

Es ist darauf hinzuweisen, dass über das städtische/anliegende Trinkwasserversorgungsnetz nur eine maximale Löschwasserbereitstellung von 13,3 l/s (48 m<sup>3</sup>/h) mit > 1,5 bar Vordruck über zwei Stunden im Rahmen anstehender Kapazitäten gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 möglich ist.