

Stadt Stadttilm

Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes „Quartier Innenstadtmarkt“

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

U M W E L T B E R I C H T zum Entwurf Plan E01

07.05.2021

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Inhalt gemäß Anlage 1)

1. Einleitung

1.a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die bisher geplante Fläche des Bebauungsplanes „Quartier Innenstadtmarkt“ soll zurückgeführt werden in die Rechtsgrundlagen des § 34 BauGB. Mit der Entlassung in den § 34 BauGB wird die bisherige Fläche, die noch nicht durch Maßnahmen innerhalb des Bauleitplanes betroffen ist, in der Erweiterung des Bestandes so beurteilt, wie diese jetzt steht und liegt. Die bisher geplante bis zu einhundertprozentige Überbauung, einschließlich Verkehrsflächen des Sondergebietes, erfährt damit, in Bezug auf Begrünung, Durchlüftung sowie städtebauliche Einordnung in die vorhandenen baulichen Strukturen, eine neue Bewertung.

Bisher geplant wurde mit Grundflächenzahlen von 0,8 bis weitestgehend 1,0. Da dessen Ursachen bereits in der historischen Bebauung an dieser Stelle lagen, ist nicht von einem zusätzlichen Bedarf von Grund und Boden auszugehen, sondern nur von einer positiven Änderung der Grund- und Bodennutzung unter den Bedingungen des § 34 BauGB.

Unter den Bedingungen der Eigenart der näheren Umgebung dürfte sich somit die Situation für Grund und Boden in seiner qualitativen Nutzung wesentlich verbessern.

Nach dem Abbruch des zu 100% überbauten Grundstücks Lederwerk befindet sich zwischenzeitlich an dieser Stelle ein Schotterrasen.

1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Unter den gegebenen Umständen des Bauens in der Innenstadt, mit verdichteter Bebauung in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft, müssen die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne nicht herangezogen werden, da es keine notwendigen Bewertungen in dieser Beziehung bedarf.

Mit der Erarbeitung der Unterlagen für den B-Plan „Quartier Innenstadtmarkt“ wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, gemäß "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 I 94

Geändert durch Art. 11 G v. 11.8.2010 I 1163

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Mit dem Bebauungsplan „Quartier Innenstadtmarkt“ musste zur Sicherung der Nutzung zum einen die Grundflächenzahl auf 1,0 erhöht werden, dies auch in Bereichen wie MI 2, wobei das Gebäude Bahnhofstr. 16 in Verbindung mit öffentlich gewidmeten Fußwegflächen vollständig seinen Grundstücksanteil abdeckt. Hinzu

kommen Bestandsgrundstücke, die in der Regel einen Überbauungsgrad von 80 % und mehr aufweisen.

Eine Bestandsbewertung kann sich nur auf die Flächen der Flurstücke 103/2 und 608/102 beziehen. Alle übrigen Flächen sind durch Bebauung und zugeordnete Frei- und Parkflächen seit Jahrzehnten in sich geordnet und damit für die Betrachtung nicht relevant. In der Teichgartenstraße ist die dortige bestehende Neubepflanzung ein Teil der Neuordnung der Gesamtstraße in Verbindung mit den angrenzenden privaten Stellplätzen geworden und ersetzt einen früheren Baumbestand, der in seiner Substanz nicht mehr zu halten war.

Flurstücke 103/2 und 608/102

Das Flurstück 608/102 war immer ein Hausgarten des Gebäudes Lindenstraße 3. Die Bebauung Lindenstraße 3 wurde in Vorbereitung der Bebauung des aufzuhebenden Bebauungsplanes und aufgrund des Zustandes des Gebäudes, durch Abbruch beseitigt.

Das Flurstück 103/2 war nahezu 100 % bebaut, bzw. im Hofbereich vollständig versiegelt (GFZ 1,0). Hierbei handelte es sich um ein früheres Lederwerk. Mit dem Abbruch wurde auch die Tiefenenttrümmerung durchgeführt, das Grundstück aufgefüllt und mit einem Schotterrasen abgedeckt und begrünt. Bei dem vorhandenen Schotterrasen handelt es sich um eine relativ trockene Fläche, ohne besondere Lebensräume und ohne besondere Tier- und Pflanzenarten. Gegenwärtig wird diese Fläche als Abstell- und Parkfläche für besondere Nutzungen herangezogen (Baustelleneinrichtungen, etc.)

Die Grundstücke 103/2 und 608/102 wurden temporär gemeinsam neu eingezäunt, um, bis zu einer geeigneten Nutzung, nicht dem Vandalismus zu unterliegen. Es handelt sich bei beiden genannten Grundstücken um versickerungsfähige Flächen, die in der Lage sind, das auf sie einwirkende Niederschlagswasser unmittelbar in den Baugrund abzuleiten. Gegenwärtig gibt es auf diesen Grundstücken keinerlei Erschließungs- oder Entsorgungsanschlüsse mehr.

Mit dem Aufheben des Bebauungsplanes und des Einsetzens des § 34 BauGB wird es im Sinne des Bestandes und der Eigenart der näheren Umgebung eine Reduzierung der durchschnittlichen Grundflächenzahl geben, die jedoch kaum weiter als unter 0,6 fallen dürfte, rein aus der vorgefundenen Struktur der Bebauungen im Umfeld. Dies entspricht auch den Vorgaben gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete oder Besondere Wohngebiete.

2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben

Mit der Einsetzung des Baurechts gemäß § 34 BauGB verbessert sich, mit Verweis auf Punkt 2a), grundsätzlich die Situation für die Erkennbarkeit, die Durchlüftung der Grundstücke sowie für Möglichkeiten der Begrünung, Versickerung und der Schaffung von Biotopvernetzungen.

Durchführung der Planung: Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a – i zu beschreiben unter anderem in Folge.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Quartier Innenstadtmarkt werden sich, gemäß § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c, d, f, h, i wirken sich positiver aus, als in der bisherigen Planung des Innenstadtmarktes.

aa) Bau und des Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Durch das Freilenken der Flurstücke 103/2 und 608/102, durch Abbruch und Herrichtung, waren die Voraussetzungen gegeben für die Planung des jetzt hier aufzuhebenden Bebauungsplans.

Die vorgeschalteten Maßnahmen entsprangen auch dem damaligen Zustand der Bebauung, die teilweise gefährdend auf den öffentlichen Raum einwirkte. Auf den genannten beiden Flurstücken wäre es durch den Bau des Marktes zu einer einhundertprozentigen Bebauung gekommen. Somit war an dieser Stelle nicht über wesentliche Belange der Umwelt zu reden.

Mit der Entlassung der genannten Flächen aus dem B-Plan und Einfügung in § 34 BauGB entstehen neue Möglichkeiten, in Bezug auf die Berücksichtigung von Bebauungen in Verbindung mit Grünzonen. Aufgrund eines einzuhaltenden Bebauungsgrades nach § 34 BauGB, was dann voraussichtlich bei einer Grundflächenzahl von 0,6 liegt, gibt es vielfältige Möglichkeiten. Denkbar sind an dieser Stelle jegliche Art von Wohnungsbau mit seinen Nebenflächen, als auch

kleinteiliger Handel mit seinen Nebenflächen, unter Beachtung der Belange des § 34 BauGB.

bb) Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Durch die Lage in der Innenstadt handelt es sich um bereits mehrfach in der Geschichte bebaute Flächen. Hierzu ist es notwendig, dass diese Flächen auch wieder in den Stadtkörper eingefügt werden müssen, als zu bebauende Flächen. Die Verwendung einer solche Fläche zur Bebauung gem. § 34 BauGB ist natürlich immer einer Flächenentwicklung im Außenbereich der Stadt vorzuziehen. Auch ist es die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt, die an dieser Stelle von wesentlicher Bedeutung ist und die gegenwärtig nicht befriedigt werden kann. Gemäß eigenen Recherchen kann davon ausgegangen werden, dass mindestens 50 Wohnungen im Innenstadtgebiet nachgefragt sind.

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die gegenwärtige Einsäung als Schotterrasen treten keine Emissionen von Schadstoffen, Staub oder Ähnlichem auf, die jetzt aufgewirbelt würden. Lärm geht ebenfalls nicht von der Fläche aus und würde sich einer zukünftigen, zum Gebiet passenden Nutzung, in den Gesamtcharakter einordnen. Alle anderen Immissionen, wie Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder sonstige Belästigungen, sind nicht zutreffend. Die Zu- und Abfahrten von PKW zu den notwendigen Parkflächen eines Wohnungsbaus oder kleinteiliger Grundstücksentwicklung gehören zum Profil des Gebietes (§ 34 BauGB), Fahrzeuge werden immer leiser.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Gemäß zukünftigen Einordnungen nach § 34 BauGB fallen die Art und Mengen an erzeugten Abfällen an, die Wohnungsbau bzw. kleinteilige Nutzungen mit sich bringen. Diese können im Entsorgungskonzept der Stadt und des zuständigen Entsorgers beseitigt und verwertet werden.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Es gibt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Wohnungsbau oder kleinteilige Gliederungen der Grundstücke passen in das Umfeld der sonstigen innerstädtischen Bebauung und bringen keinerlei zusätzliche kritische Probleme für die umliegenden Nutzer und Bewohner mit sich, als sie auch üblicherweise in dieser städtebaulichen Kulisse existieren.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es gibt keine Kumulierungen mit Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten. Die Größe des verbleibenden Plangebietes, zur Einordnung in § 34 BauGB und die Einbettung in das sie umgebende Umfeld sowie die Art der Möglichkeiten der Nutzung führen zu keinerlei übergreifenden Problemen. Diese sind auch in weiterer Sicht nicht erkennbar.

Die 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, entfällt.

Damit entfällt ebenfalls die Verpflichtungserklärung vom 10.04.2021 zur Erreichung der Beurteilungspegel am Nordgiebel Teichgartenstraße 1, 1.Obergeschoss.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine Bebauung nach § 34 BauGB würde zum einen die Verschattung des Gebietes erhöhen, zum anderen durch eine zusätzliche Begrünung, gegenüber dem bisherigen B-Plan, zu einer Erhöhung der Frischluftkonzentration als auch der Aufenthaltsqualität führen. Ausgegangen wird in diesem Zusammenhang natürlich

auch von einer zugelassenen Technik der Beheizung, als auch der Nutzung von alternativen Energien in diesem Zusammenhang.

hh) eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Baustoffe richten sich nach den Vorgaben der dann tätigen Planer, für die Vorhaben gem. § 34 BauGB. Diese sind gemäß Thüringer Bauordnung einzusetzen. Alles was als Folge des aufgehobenen B-Plans an diese Stelle gebaut wird, besitzt in jeder Beziehung eine geringere Auswirkung auf die Umwelt, als der aufgehobene B-Plan selbst.

Beide Lösungen, der B-Plan „Quartier Innenstadtmarkt“ als auch die Wiedereinbeziehung in §34 BauGB führte bzw. führt zu einer Abrundung der innerstädtischen Bebauung, jeweils mit unterschiedlichen Verdichtungsgraden und Nutzungen sowie Umweltauswirkungen.

2.c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist

In den Maßnahmen, die gem. § 34 BauGB für diese Flächen der Flurstücke 103/2 und 608/102, geplant werden, muss festgestellt werden, wie negative Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert bzw., soweit als möglich, ausgeglichen werden sollen. Hierfür sind keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

2.d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Das Nutzungskonzept mit Einordnung gem. § 34 BauGB ist für die Fläche der Flurstücke 103/2 und 608/102 offen. Die Dr.Richard-Koch-Straße bleibt als Verkehrsfläche unangetastet und wird maximal im Zuge einer Neubebauung mit angepasst. Insofern ist für die genannten Flurstücke die geplante Nutzung abhängig

von den richtigen Konzepten eines oder mehrerer Investoren, die sich damit in dieses Stadtgebiet integrieren.

2.e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Mit der Wiedereinordnung in den Rechtsrahmen des § 34 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass es keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Buchstabe j in der Nutzungsphase geben wird. In der Bauphase muss man wiederum darauf achten und besondere Vorsicht walten lassen, inwieweit die hier noch im Altlastengutachten vermuteten Probleme aktiv sind bzw. eine Rolle spielen und im Zusammenhang mit den Tiefbauarbeiten ausgeräumt werden müssen.

Die Gutachten zur historischen Erkundung bzw. zur Baugrunduntersuchung wurden durch die LEG veranlasst.

Die daraus erwachsenen Rechtsansprüche sind zivilrechtlich im bisherigen Kaufvertrag zum Grundstück geregelt.

3. zusätzliche Angaben

3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Aufgrund der ehemals geplanten einhundertprozentigen Bebauung der Flächen der Flurstücke 103/2 und 608/102 konnte auf technische Verfahren verzichtet werden. Mit dem Übergang in den Rechtsraum des § 34 BauGB und dem vorhandenen Zustand der beiden Flurstücke hat sich an dieser Situation nichts geändert.

3.b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Wie in 3.a) genannt, wäre keine Überwachung der erheblichen Auswirkung der Durchführung des Bauleitplanes notwendig geworden. Dies bleibt mit der Überleitung der Flächen in den Rechtsraum des § 34 BauGB unverändert.

3.c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Quartier Innenstadtmarkt wechselt das gesamte Gebiet in den Rechtsraum des § 34 BauGB. Dieser bildet dann die Grundlage für die Bewertung von Neubaumaßnahmen in den noch zu bebauenden Flächenbereichen. Der Bestand an Bebauung, der auch funktioniert und die Innenstadt durchaus als Markt belebt, sowie die vorhandenen Wohngebäude an der Lindenstraße bleiben unverändert und unterliegen wiederum sämtlichst dem § 34 BauGB.

3.d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Aufhebungsverfahren B-Plan „Quartier Innenstadtmarkt“ mit Stellungnahmen der betroffenen TÖB's
- aktueller Stand der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes, Aufhebungsverfahren „B-Plan Innenstadtmarkt“ vom Vermessungsbüro Pense (shape-Datei, pdf)
- 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