

**STADT ILMENAU,
ORTSTEIL UNTERPÖRLITZ**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29a
,AN DER HOHEN STRASSE SÜD – 1. ÄNDERUNG‘**



Fassung zur Bekanntmachung, April 2025

**-Rechtsgrundlagen-
-Textfestsetzungen-
-Begründung-**

STADT ILMENAU, ORTSTEIL UNTERPÖRLITZ**BEBAUUNGSPLAN NR. 29a
„AN DER HOHEN STRASSE SÜD – 1. ÄNDERUNG“****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – TEIL A****Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen (Teil B) und der separaten Planzeichnung (Teil A). Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	2
1.2 BAUWEISE	5
1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	6
1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	6
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.6 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	7
1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	7
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	10
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	10
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN	12
2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	13
3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	13
4 ANHANG I – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN.....	16
5 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	19
6 ANHANG III – EINZUHALTENDE IMMISSIONSKONTINGENTE.....	21

Hinweis zu den Rechtsfolgen:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für ihren Geltungsbereich vollständig die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 29 „An der Hohen Straße“.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete G_{Ee} (Teilgebiete G_{Ee} 1a, b, c, G_{Ee} 2 und G_{Ee} 3) gilt gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO:

Regelungen zur Schallabstrahlung als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691¹ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

bezogenes Teilgebiet	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
G_{Ee}1a, G_{Ee}1b,	58 dB(A)	44 dB(A)
G_{Ee}1c	62 dB(A)	44 dB(A)
G_{Ee}2, G_{Ee}3	63 dB(A)	49 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung und somit der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Für die nachfolgend genannten Immissionsorte (IO) dürfen die Emissionskontingente LEK um folgende *Zusatzkontingente* erhöht werden:

¹ Die genannte DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Bezogener Immissionsort		Gebietsart	Zusatzkontingent	
			tags	nachts
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+4 dB	+2 dB
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+3 dB	+1 dB
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+7 dB	+5 dB
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+6 dB	+3 dB
IO 5	Kleingarten, EG	Kleingarten(Kg)	-	+12 dB
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	Gewerbegebiet (GE)	+2 dB	+2 dB
IO 7	Hohe Straße 42, EG	Gewerbegebiet (GE)	+2 dB	+1 dB
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	Gewerbegebiet (GE)	+3 dB	+2 dB
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+3 dB	-
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+3 dB	+1 dB
IO 11	Hohe Straße 47, EG	Gewerbegebiet (GE)	+4 dB	+3 dB
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	Gewerbegebiet (GE)	+2 dB	-

Für jeden Betrieb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 zu führen.

Die für die einzelnen Teilflächen an den Immissionsorten einzuhaltenden Immissionskontingente, herrührend aus den Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten, sind den Tabellen im Anhang III – einzuhaltende Immissionskontingente zu entnehmen.

Regelungen zur Art der Nutzung gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Teilgebiete GEe1

Die Teilgebiete GEe1 des Gewerbegebietes dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach den folgenden Festsetzungen ausdrücklich unzulässig sind (siehe unten),
2. öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 200 m² Wohnfläche² pro Grundstück umfassen.

²

Die anzurechnende Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614).

2. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
5. Ausstellungs- und Verkaufsflächen nur innerhalb der nach Nummer 1 bis 3 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in Fläche und Baumasse einen untergeordneten Teil ausmachen. Ihr Anteil an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück darf dabei 200 m² nicht übersteigen.

Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht nur unwesentlich stören, Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen der Fremdwerbung,
5. Einzelhandelsbetriebe.

Teilgebiete GEe2 und GEe3

Die Teilgebiete GEe2 und GEe3 des Gewerbegebietes dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach den folgenden Festsetzungen ausdrücklich unzulässig sind (siehe unten),
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Ausstellungs- und Verkaufsflächen nur innerhalb der nach Nummer 1 bis 3 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in Fläche und Baumasse einen untergeordneten Teil ausmachen. Ihr Anteil an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück darf dabei 200 m² nicht übersteigen.
2. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Vergnügungsstätten,

4. Anlagen der Fremdwerbung,
5. Einzelhandelsbetriebe.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe ist

- die Höhenlage³ der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige angrenzende Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Bestimmungen zur Wandhöhe

Die Wandhöhe (WH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

Ergänzende Regelung zur Höhe

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile⁴ ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,0 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sind und diese mindestens 1,0 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschritten werden.

Grundfläche

Im gesamten Geltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen um 50 %, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

1.2 BAUWEISE

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden für die Teilgebiete GEe1a, GEe1b, GEe1c und GEe3b abweichende Bauweisen festgesetzt, die wie folgt definiert werden:

³ Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der Straße.

⁴ Hinweis: z. B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen.

- a1 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt.
- a2 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß ThürBO zu errichten. An eine seitliche Grenze darf ohne Grenzabstand angebaut werden. Die maximale Gebäudelänge wird auf 50 m begrenzt.
- a3 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß ThürBO zu errichten. An zwei seitliche Grenzen darf ohne Grenzabstand angebaut werden. Die maximale Gebäudelänge wird auf 50 m begrenzt.

1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Ausrichtung der Längsachse eingetragen. Abweichungen in geringfügigem Umfang, d.h. bis 5°, können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu erwarten sind.

Von den Festsetzungen zur Längsachse ausgenommen sind Dächer über quadratischen Grundrissen und über Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind⁵.

1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken⁶, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasser-durchlässigen offenfugigen Belägen⁷ auszuführen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

⁵ Hinweis: z.B. Eingangsüberdachungen

⁶ Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten oder Lager- und Betriebsflächen

⁷ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

1.6 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Schutzstreifen entlang der dargestellten unterirdischen Leitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der jeweiligen Leitung belastet.

Sofern sich die Leitungsrechte einzelner Leitungen überlappen, sind diese zusammengefasst dargestellt, um eine Übersichtlichkeit der Planzeichnung gewährleisten zu können.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.7.1 Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1 – Lockere straßenbegleitende Bepflanzung

Die Flächen mit der Kennzeichnung A1 sind mit Landschaftsrasen anzulegen und lückig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 250 m² dieser Flächen sind mindestens ein Baum und fünf Sträucher zu pflanzen. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind innerhalb dieser Flächen erlaubt. Zu Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit den Pflanzungen, gemessen ab Stammmitte, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

A2 – Dichte Gebietsrandeingrünung/Innere Durchgrünung

Zur inneren Durchgrünung sowie zur Abgrenzung des Plangebietes ist auf den Flächen mit der Kennzeichnung A2 eine dichte, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je angefangene 100 m² dieser Fläche sind mindestens drei Bäume und fünf Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

Aufgrund anderer Bestimmungen vorgeschriebene Bepflanzungen dürfen mit der obenstehenden Begrünungsverpflichtung verrechnet werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

A3 – Schutzstreifen entlang von Versorgungsleitungen

Die Schutzstreifen beiderseits der oberirdischen und unterirdischen Energieversorgungsleitungen sind mit einer Gras- und Kräutervegetation zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Bäume zur Anpflanzung

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden.

Innere Durchgrünung

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die gemäß der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind ein Baum sowie sechs Sträucher zu pflanzen. Die die Pflanzung umgebenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

Insbesondere sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke Sträucher zur inneren Durchgrünung zu pflanzen. Dazu sind pro 10 m Grundstücksgrenze mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

Aufgrund anderer Bestimmungen vorgeschriebene Bepflanzungen sowie die vorhandenen Pflanzungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen mit den obenstehenden Begrünungsverpflichtungen verrechnet werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Begrünung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste im Anhang so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird.

Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulente, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 15 m² sowie Vordächer und Überdachungen. Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Baum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Als schwerwiegende Gründe gelten u.a. betriebliche Erfordernisse, bspw. wenn bei Gebäuden mit großen Spannweiten und hohen Auflasten durch die Dachbegrünung eine wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht gegeben ist.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind je angefangene 5 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Einbeziehung und Anrechenbarkeit vorhandener Bepflanzung

Bei den voranstehend vorgegebenen Bepflanzungen sind vorhandene Vegetationsbestände einheimischer und standortgerechter Arten zu berücksichtigen und geeignet in die Ausführung zu integrieren.

Bereits vorhandene Laubbäume – als Hochstamm mit mindestens 20 cm Stammumfang⁸ – dürfen mit der o. g. Bestimmung verrechnet werden.

⁸

Hinweis: gemessen in 1 m Höhe über dem Austritt des Stammes aus dem Boden

Allgemeine Bestimmungen

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste zulässig.

Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Für alle Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

In Flächen zur Anpflanzung, die Leitungsrechte überdecken, geht das Leitungsrecht vor. Pflanzungen, die Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht zulässig. Sie sind im technisch erforderlichen Abstand zu realisieren.

1.7.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**E1 – Erhalt der straßenbegleitenden Bepflanzung**

Die innerhalb der Fläche E1 vorhandene Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind innerhalb dieser Flächen erlaubt.

E2 – Erhalt der Gehölze

Die innerhalb der Fläche E2 vorhandene Begrünung aus Strauchgehölzen ist dauerhaft zu erhalten.

E3 – Erhalt der Baumallee

Die innerhalb der Fläche E3 vorhandene Baumreihe begleitend zur festgesetzten Gasleitung ist dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der Verkehrsflächen

Der vorhandene Pflanzstreifen innerhalb der Hohen Straße ist zu erhalten. Unterbrechungen für Zufahrten zu den südlich angrenzenden Grundstücken sind zulässig.

Erhaltung von Bäumen

Die per Planeintrag festgesetzten Bäume zur Erhaltung sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht.

Nach Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dazu sind Arten gemäß Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Straßenraumbepflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben pro Baum zu versehen. Das Pflanzbeet ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Die Angabe der Dachneigung erfolgt in Grad alter Teilung.

Nebenfirststrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes. Für untergeordnete Gebäudeteile⁹ können abweichende Dachformen gestattet werden.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote, rotbraune, graue und schieferfarbene Farbtöne zulässig.

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben insbesondere von Neon- und Leuchtfarben¹⁰ sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Soweit für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung eine Ausnahme von der Begrünungsverpflichtung gemäß Punkt 1.7.1 „Dachbegrünung“ zugelassen wird, sind diese Flächen zu bekiesen.

2.1.3 Dachaufbauten

Im GEe1a und im GEe1b dürfen Dachaufbauten in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

2.1.4 Fassadengestaltung und Farbgebung

An Fassaden sind alle Arten von grellen oder leuchtenden Farben insbesondere von Neon- und Leuchtfarben¹¹ sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ausgeschlossen. Nicht betroffen von diesem Verbot sind grundsätzlich Glaselemente und -fassaden sowie Oberflächen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Die Verwendung von kräftigen Farben (ohne Leucht- und Neonfarben) ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) zulässig.

⁹ Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.

¹⁰ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

¹¹ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

2.1.5 Fensterformate

Für das Teilgebiet GEe1 gilt:

Fenster in Gebäuden, die nicht Produktions- oder Lagerzwecken dienen, müssen quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche muss gleich groß oder größer sein als ihre Breite. Stehende Formate können auch durch eine optisch hervortretende Teilung der Fenster erreicht werden.

2.1.6 Werbeanlagen

Grundsätzliches

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.¹² Ihre Anzahl ist auf maximal zwei pro Gewerbeeinheit beschränkt.

Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Werbeanlagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses reichen. Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Obergrenze der Fläche aller Werbetafeln beträgt 2,5 m².

Bestimmungen zu freistehenden Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Sonstige Vorschriften

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden; dies gilt auch für Warenautomaten.

Zäune, Mauern, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

¹²

vgl. auch den Ausschluss von Fremdwerbung unter Punkt 1.1.1 Art der baulichen Nutzung ab Seite 3.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig. *(Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Flächen, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.)*

2.2.2 Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie darüber hinaus Einfriedungen in anderer Ausführung (z.B. Zäune, Mauern, Gabionenwände) zulässig. Letztere müssen durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Die Höhe aller Einfriedungen ist auf 2,0 m begrenzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes dürfen ausnahmsweise auch Mauern bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden. Die voranstehenden Begrünungsverpflichtungen sind dabei ebenso einzuhalten.

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1.4 getroffenen Bestimmungen.

2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Teilgebiet GEe 1 müssen private bewegliche Abfallbehälter und Müllboxen so untergebracht sein, dass sie von Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Radonvorsorgegebiete

hier: Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Radonvorsorgegebiete), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 + 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

Hinweis: Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon für Neubauten umzusetzen.

Baumschutzsatzung

hier: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG).

Fernwärmesatzung

hier: „Fernwärmevorranggebiet Nord“ laut 2. Änderung der Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau vom 24. November 2017 gemäß §§ 2 Abs. 2, 19 Abs. 1 und 20 Abs. 2 Nr. 2 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO).

Hinweis: Mit Ausnahme des nordöstlichen GEE1a ist das komplette Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Fernwärmesatzung gelegen.

3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ sowie hierin § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten' ausdrücklich hingewiesen.
Für diesen Bebauungsplan ist § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ hervorzuheben. Danach ist es u.a. gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
2. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG) vom 14. April 2004 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Untere Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.

Das Gebiet ist gemäß § 2 Abs. 7 ThürDSchG archäologisch relevant. Es muss mit Bodenfunden gerechnet werden.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 besteht für bestimmte Personenkreise - u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

5. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19. Juni 2020 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.¹³

Rechtsgrundlagen sind das Geologiedatengesetz (GeolDG) vom in Verbindung mit der Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung" (ThürBGZustVO).

6. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008 haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

¹³ Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter <https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz> verfügbar.

Für die Übermittlung von Ergebnissen (Bohrdokumentation, Messdaten etc.) steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

7. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 97 Abs.1 der Thüringer Bauordnung -ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 94 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
8. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. März 1995 wird hingewiesen.
9. Zu Fragen des Schallschutzes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise', Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen', VDI 3724 'Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen' sowie die 18. BImSchV.
10. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
11. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
12. Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.
13. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel „Hinweise zur Planverwirklichung“ angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im April 2025

 2221 03 TF FzB/be, my

4 ANHANG I – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u.a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine besondere Windbruchgefahr, keine auftreibenden Wurzeln etc.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn (Tiefwurzler)
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche (Tiefwurzler)
Quercus robur	-	Stieleiche (Tiefwurzler)
Tilia cordata	-	Winterlinde (Tiefwurzler)
Ulmus laevis	-	Flatterulme
Ulmus minor	-	Feldulme

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer monspessulanum	-	Weinahorn
Alnus x sphæthii	-	Erle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Schmalkronige Bäume

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre ‚Elsrijk‘	-	Feldahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	-	Stadtbirne
Sorbus aria ‚Magnifica‘	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	-	Schwedische Mehlbeere

Klimabaumarten (Bäume I. und II. Ordnung)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre ‚Elsrijk‘	-	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	-	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus x lavalleyi ‚Carrierei‘	-	Apfeldorn
Malus ‚Evereste‘	-	Zierapfel ‚Evereste‘
Sorbus incana	-	Schmalkronige Mehlbeere
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	-	Thüringische Säulen-Eberesche
Tilia cordata ‚Greenspire‘	-	Stadtlinde
Tilia cordata ‚Rancho‘	-	Kleinkronige Winterlinde
Tilia platyphyllos ‚Örebro‘	-	Schmal wachsende Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	-	Silberlinde ‚Brabant‘
Ulmus hollandica ‚Lobel‘	-	Schmalkronige Stadtulme

Sträucher

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe mind. 60 bis 100 cm, mind. 2 x verpflanzt ohne Ballen:

Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Mespilus germanica	-	Mispel
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaeus	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch

Solitärsträucher

Sträucher mit Ballen, Höhe mind. 100 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball
<i>Crataegus spec.</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernell-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	-	Kartoffel-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Cornus mas</i>		Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>		Gewöhnlicher Liguster
<i>Rhamnus frangula</i>		Faulbaum
<i>Mespilus germanica</i>		Mispel
<i>Lonicera caerulea</i>		Blaue Heckenkirsche
<i>Amelanchier ovalis</i>		Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Euonymus europaeus</i>		Gewöhnlicher Spindelstrauch

Kletterpflanzen

(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Clematis</i> ...	-	Waldrebe (in Arten / in Sorten, benötigt Kletterhilfe)
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Lonicera</i> ...	-	Heckenkirsche (in Arten)
<i>Rosa</i> ...	-	Kletterrosen (in Arten / in Sorten)
<i>Parthenocissus</i> ...	-	Wilder Wein (in Arten)

5 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den Ausführungen des vorliegenden Artenschutzgutachtens¹⁴ ist die Realisierung des Bebauungsplans ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sind dafür entsprechend zu beachten. Sie sind, sobald die einzelnen Teilprojekten des Bebauungsplans hinreichend konkretisiert wurden, projektbezogen zu präzisieren.

Maßnahmen zur Vermeidung

V1/saP: zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung sowie für ggf. notwendige Abrissarbeiten (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation inkl. notwendige Baumfällungen und Stubbenrodungen sowie der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres. Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Gebüsch-, Baum- oder Gebäudebrüter im Planungsraum aktuell Brutreviere besiedeln. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) der europäischen Vogelarten nicht eintreten können.

Die Vermeidungsmaßnahme V1/saP gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im Untersuchungsgebiet vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.

Hinweise:

Eine Vorverlegung des Baubeginnes/der Baufeldfreimachung bis zum 1. August jeden Jahres ist auf Antrag möglich, sofern durch zusätzliche Begutachtung sichergestellt wurde, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten können.

V2/saP: Baumkontrolle (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Die ggf. zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste oder Höhlen begutachtet (Kontrolle). Das betrifft laut der Unteren Naturschutzbehörde auch Baumpflegemaßnahmen.

Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

V3/saP: Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Zum Umbau, zum Abriss oder Teilrückbau vorgesehene Gebäude werden (incl. Keller und Dachböden soweit vorhanden) unmittelbar (3-5 Tage) vor Abrissbeginn auf vorhandene besetzte Niststätten (Vögel) und Quartiere (Fledermäuse) begutachtet (Kontrolle).

¹⁴

Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 29a „An der Hohen Straße Süd – 1. Änderung“ in Ilmenau/Unterpörlitz (Ilm-Kreis/Thüringen), Plaue, Februar 2024.

Bei Funden besetzter Niststätten oder besetzter Fledermausquartiere ist ein Abriss erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten oder besetzte Fledermausquartiere sind der UNB des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Maßnahmen zum Ausgleich

A1/saP/CEF: Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise innerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes) die Anbringung von 6 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Typen 1N, 2M, 2GR oval und 2GR Dreiloch der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der UNB des Ilm-Kreises abzustimmen.

A2/saP/CEF: Fledermausquartiere

Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) 2 Fledermausquartiere (z.B. Typen 1 FS, 2FS oder 1FF der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Quartiere ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der UNB des Ilm-Kreises abzustimmen.

Zu den Maßnahmen **A1/saP/CEF** und **A2/saP/CEF** sind gemäß Hinweis des Landratsamtes Umfang und Örtlichkeit der Ausbringung mit der UNB abzustimmen. Die Realisierung hat zeitnah zu erfolgen.

Hinweis zum Maßnahmenkonzept:

Das Konzept der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen muss später ggf. an einzelne Teilprojekte angepasst werden.

6 ANHANG III – EINZUHALTENDE IMMISSIONSKONTINGENTE

Aus der Zuweisung von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten – vgl. Kapitel 1.1.1 – ergeben sich an den nachfolgend aufgeführten Immissionsorten die genannten Immissionskontingente aus den einzelnen Teilflächen, deren Einhaltung nachzuweisen ist. Sie werden hier zur besseren Nachvollziehbarkeit der zugewiesenen Kontingente und als Grundlage künftiger Berechnungen wiedergegeben. Die Teilflächen TF sind der im Anschluss an die Tabellen wiedergegebenen Karte zu entnehmen.

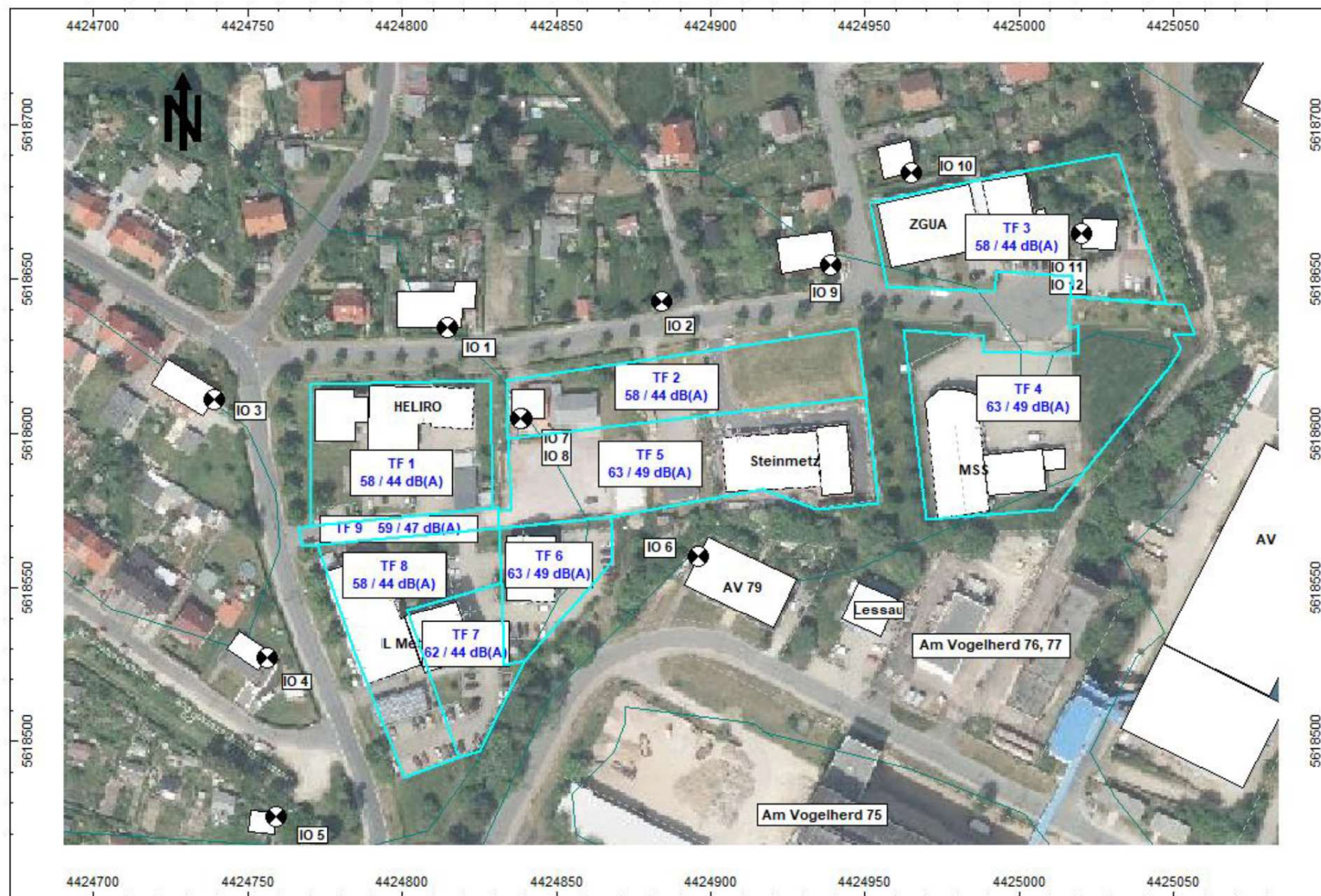
Bez.		Immissionskontingent L_{IK} tags				
	Teilfläche	TF 1	TF 2	TF 3	TF 4	TF 5
	Immissionsort	Tag	Tag	Tag	Tag	Tag
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	53,2 dB(A)	48,7 dB(A)	40,6 dB(A)	46,7 dB(A)	53,2 dB(A)
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	44,5 dB(A)	52,3 dB(A)	44,0 dB(A)	49,5 dB(A)	54,8 dB(A)
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	52,8 dB(A)	44,6 dB(A)	40,5 dB(A)	46,8 dB(A)	51,0 dB(A)
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	49,2 dB(A)	42,9 dB(A)	39,0 dB(A)	45,9 dB(A)	50,3 dB(A)
IO 5	Kleingarten, EG	39,1 dB(A)	35,1 dB(A)	32,2 dB(A)	39,3 dB(A)	42,7 dB(A)
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	43,1 dB(A)	46,8 dB(A)	40,6 dB(A)	49,1 dB(A)	57,4 dB(A)
IO 7	Hohe Straße 42, EG	53,0 dB(A)	60,7 dB(A)	39,4 dB(A)	46,0 dB(A)	59,1 dB(A)
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	54,0 dB(A)	58,6 dB(A)	40,4 dB(A)	47,0 dB(A)	59,8 dB(A)
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	40,5 dB(A)	49,9 dB(A)	51,6 dB(A)	53,6 dB(A)	52,9 dB(A)
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	38,6 dB(A)	44,4 dB(A)	55,7 dB(A)	52,6 dB(A)	49,3 dB(A)
IO 11	Hohe Straße 47, EG	37,7 dB(A)	42,8 dB(A)	63,5 dB(A)	57,6 dB(A)	48,7 dB(A)
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	35,7 dB(A)	40,8 dB(A)	60,0 dB(A)	55,6 dB(A)	46,7 dB(A)

Bez.		Immissionskontingent L_{IK} tags			
	Teilfläche	TF 6	TF 7	TF 8	TF 9
	Immissionsort	Tag	Tag	Tag	Tag
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	48,0 dB(A)	45,2 dB(A)	45,4 dB(A)	41,3 dB(A)
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	46,1 dB(A)	42,3 dB(A)	41,3 dB(A)	36,1 dB(A)
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	47,9 dB(A)	47,3 dB(A)	48,3 dB(A)	43,9 dB(A)
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	49,2 dB(A)	51,4 dB(A)	53,1 dB(A)	44,7 dB(A)
IO 5	Kleingarten, EG	41,4 dB(A)	43,8 dB(A)	43,7 dB(A)	33,7 dB(A)
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	51,3 dB(A)	45,4 dB(A)	42,9 dB(A)	36,6 dB(A)
IO 7	Hohe Straße 42, EG	50,6 dB(A)	45,8 dB(A)	45,8 dB(A)	42,2 dB(A)
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	51,6 dB(A)	46,8 dB(A)	46,8 dB(A)	43,2 dB(A)
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	43,0 dB(A)	40,0 dB(A)	38,6 dB(A)	32,8 dB(A)
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	40,8 dB(A)	38,2 dB(A)	36,9 dB(A)	30,9 dB(A)
IO 11	Hohe Straße 47, EG	40,4 dB(A)	38,0 dB(A)	36,6 dB(A)	30,3 dB(A)
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	38,4 dB(A)	36,1 dB(A)	34,6 dB(A)	28,4 dB(A)

Bez.		Immissionskontingent L_{IK} nachts				
	Teilfläche	TF 1	TF 2	TF 3	TF 4	TF 5
	Immissionsort	Nacht	Nacht	Nacht	Nacht	Nacht
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	37,2 dB(A)	32,7 dB(A)	24,6 dB(A)	30,7 dB(A)	37,2 dB(A)
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	28,5 dB(A)	36,3 dB(A)	28,0 dB(A)	33,5 dB(A)	38,8 dB(A)
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	36,8 dB(A)	28,6 dB(A)	24,5 dB(A)	30,8 dB(A)	35,0 dB(A)
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	32,2 dB(A)	25,9 dB(A)	22,0 dB(A)	28,9 dB(A)	33,3 dB(A)
IO 5	Kleingarten, EG	37,1 dB(A)	33,1 dB(A)	30,2 dB(A)	37,3 dB(A)	40,7 dB(A)
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	29,1 dB(A)	32,8 dB(A)	26,6 dB(A)	35,1 dB(A)	43,4 dB(A)
IO 7	Hohe Straße 42, EG	38,0 dB(A)	45,7 dB(A)	24,4 dB(A)	31,0 dB(A)	44,1 dB(A)
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	39,0 dB(A)	43,6 dB(A)	25,4 dB(A)	32,0 dB(A)	44,8 dB(A)
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	23,5 dB(A)	32,9 dB(A)	34,6 dB(A)	36,6 dB(A)	35,9 dB(A)
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	22,6 dB(A)	28,4 dB(A)	39,7 dB(A)	36,6 dB(A)	33,3 dB(A)
IO 11	Hohe Straße 47, EG	22,7 dB(A)	27,8 dB(A)	48,5 dB(A)	42,6 dB(A)	33,7 dB(A)
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	19,7 dB(A)	24,8 dB(A)	44,0 dB(A)	39,6 dB(A)	30,7 dB(A)

Bez.		Immissionskontingent L_{IK} nachts			
	Teilfläche	TF 6	TF 7	TF 8	TF 9
	Immissionsort	Nacht	Nacht	Nacht	Nacht
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	32,0 dB(A)	25,2 dB(A)	29,4 dB(A)	27,3 dB(A)
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	30,1 dB(A)	22,3 dB(A)	25,3 dB(A)	22,1 dB(A)
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	31,9 dB(A)	27,3 dB(A)	32,3 dB(A)	29,9 dB(A)
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	32,2 dB(A)	30,4 dB(A)	36,1 dB(A)	29,7 dB(A)
IO 5	Kleingarten, EG	39,4 dB(A)	37,8 dB(A)	41,7 dB(A)	33,7 dB(A)
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	37,3 dB(A)	27,4 dB(A)	28,9 dB(A)	24,6 dB(A)
IO 7	Hohe Straße 42, EG	35,6 dB(A)	26,8 dB(A)	30,8 dB(A)	29,2 dB(A)
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	36,6 dB(A)	27,8 dB(A)	31,8 dB(A)	30,2 dB(A)
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	26,0 dB(A)	19,0 dB(A)	21,6 dB(A)	17,8 dB(A)
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	24,8 dB(A)	18,2 dB(A)	20,9 dB(A)	16,9 dB(A)
IO 11	Hohe Straße 47, EG	25,4 dB(A)	19,0 dB(A)	21,6 dB(A)	17,3 dB(A)
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	22,4 dB(A)	16,1 dB(A)	18,6 dB(A)	14,4 dB(A)

Maßgebliche Karte für die Teilflächen TF 1 bis 9 mit Kennzeichnung der Immissionsorte IO 1 bis 12



STADT ILMENAU, ORTSTEIL UNTERPÖRLITZ**BEBAUUNGSPLAN NR. 29a
‚AN DER HOHEN STRASSE SÜD – 1. ÄNDERUNG‘****BEGRÜNDUNG**

1	PLANUNGSANLASS.....	2
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
4	VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG.....	4
5.1	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN.....	4
5.2	GEPLANTE NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR.....	4
5.3	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	8
5.4	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	9
5.5	NATUR UND UMWELT.....	10
6	UMWELTBERICHT	14
6.1	EINLEITUNG.....	14
6.2	BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS	17
6.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
6.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
6.5	ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	27
6.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	27
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	28
8	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	28
9	HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	29

1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd‘, Ortsteil Unterpörlitz, durchzuführen. Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans von 1998¹ an geänderte Rahmenbedingungen.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Mai 2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen. Es sollte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zum Einsatz kommen.

Im Jahr 2007 wurde bereits ein erster Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans erstellt und sowohl eine freiwillige frühzeitige als auch die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Anlass für die Überarbeitung des bestehenden Entwurfs zur 1. Änderung ist ein angefragtes Projekt eines bereits im Plangebiet ansässigen Betriebes, das sich in die Technologieausrichtung der Stadt einordnet und dort einen hohen Stellenwert einnimmt. Ebenso sind auch die anderen, im Plangebiet ansässigen Firmen befragt und deren Erweiterungswünsche berücksichtigt worden.

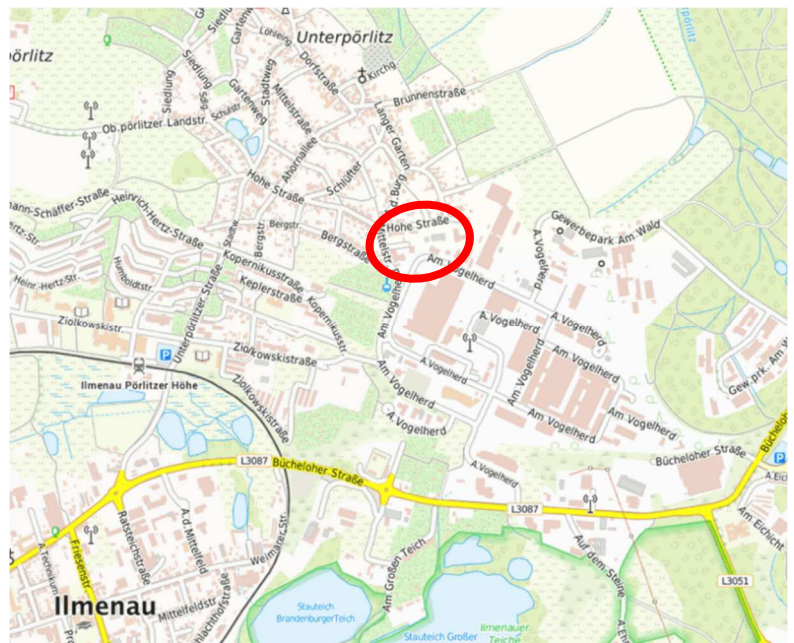
Da sich die Rechtslage seit 2007 in Bezug auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB verschärft hat, wurde der Bebauungsplan im herkömmlichen zweistufigen Verfahren fortgeführt.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Ilmenau im Ortsteil Unterpörlitz. Die Fläche bildet den Übergang von gemischter Bebauung zu gewerblicher Bebauung.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die ‚Hohe Straße‘ und die Straße ‚Am Birkenbrunnen‘ (jeweils einschließlich) sowie die Flurstücke 1292/6, 1292/5 und 1291/2,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg und das Flurstück 1930/37,
- im Süden durch die angrenzenden Flurstücke 1920/10, 1920/11, 1920/12 und 1930/5 sowie die Straße ‚Am Vogelherd‘ und
- im Westen durch die ‚Mittelstraße‘ (ausschließlich).



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: Geoportal Thüringen, Stand: März 2024

¹ Rechtskraft durch Bekanntmachung am 27. Mrz. 1998

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3,1 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet ist am südöstlichen Rand des Ilmenauer Ortsteils Unterpörlitz gelegen, nördlich des früheren Glaswerks. Über die das Gebiet westlich tangierende ‚Mittelstraße‘ ist das Areal an das städtische Straßennetz angebunden.

Das Gelände innerhalb des Gebiets ist weitestgehend eben, zur Straße ‚Am Vogelherd‘ hin folgt jedoch ein deutlicher Höhenunterschied.

Nördlich des Plangebiets befinden sich meist Wohngebäude, vereinzelte Kleingärten sowie Zier- und Nutzgärten. Westlich schließt sich Wohnbebauung an, im Osten sind Ausläufer des angrenzenden Industriegeländes vorzufinden. Südlich des Geltungsbereichs dominieren die noch bestehenden großen Hallen des ehemaligen Glaswerks, die zwar aufgrund des Geländesprungs deutlich tiefer gelegen sind als die ‚Hohe Straße‘, jedoch optisch in den Vordergrund treten.

In den 1990er Jahren wurde das Gebiet auf Basis des Bebauungsplans ‚An der Hohen Straße‘ erschlossen und entwickelt, sodass heute eine fast vollständige Besiedlung besteht. Lediglich auf einzelnen Grundstücken – insbesondere in der Mitte des Gebietes – sind noch einzelne ergänzende Bebauungen möglich. Diese Flächen sind als vorbereitete Bauflächen, jedoch ohne konkrete Nutzungen zu charakterisieren. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Straßen wurden bis auf ein kurzes Stück im äußersten Osten hergestellt und ausgebaut.

Die nachstehende Luftaufnahme bietet einen Überblick über das Plangebiet und seine Umgebung.



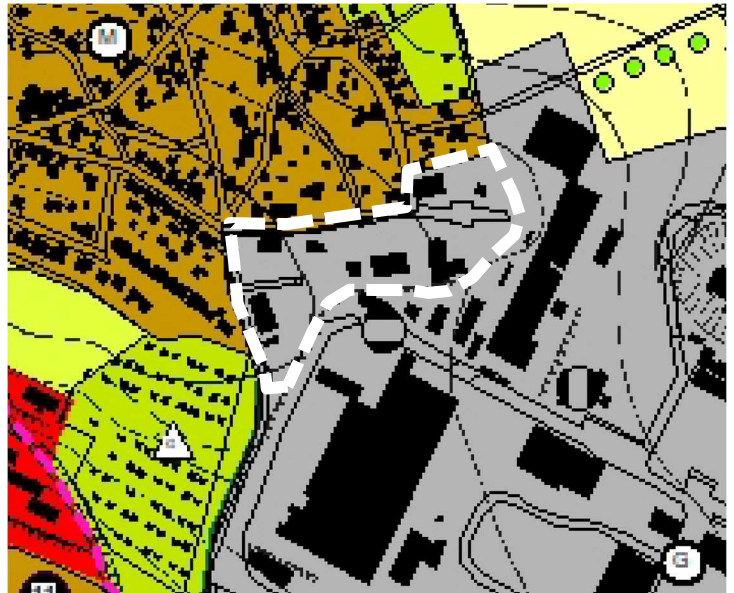
Luftaufnahme aus dem Jahr 2022 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation

4 VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit der Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam.

Das Plangebiet wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau 2017 mit näherungsweise Kennzeichnung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung)



5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN

Die übergeordneten Ziele der Planung sind die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans an fortgeschriebene Zielvorstellungen der ansässigen Firmen sowie die zeitgemäße Weiterentwicklung der Festsetzungen entsprechend geänderter Rahmenbedingungen. Dabei soll an der grundsätzlichen Ausrichtung der Ursprungsplanung mit der Entwicklung eines Gewerbegebiets für kleinteilige Betriebe festgehalten werden.

Änderungsbedarf ergibt sich insbesondere durch den konkreten Erweiterungswunsch eines ansässigen Unternehmens sowie weitere vorgesehene Aufstockungen und Anpassungen. Ziel ist es, Baurecht für diese Vorhaben zu schaffen.

5.2 GEPLANTE NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

5.2.1 Gliederung des Gewerbegebiets

Es wird unterschieden in fünf Teilgebiete (GEe1a, GEe1b, GEe1c, GEe2 und GEe3), die sich größtenteils zwar an der Gliederung des Ursprungsbebauungsplans von 1998 orientieren, jedoch weiter ausdifferenziert werden. Grund dafür sind unterschiedliche Rahmenbedingungen der bereits vorhandenen und geplanten Bebauung, die durch eine entsprechende Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abgebildet werden sollen. Die Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

5.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt, was bedeutet, dass das Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen begrenzt wird. Für das GEe1 wird ausdrücklich der Störgrad eines Mischgebiets verankert. Auch bei den Teilgebieten GEe2 und GEe3 besteht eine Beschränkung der Gewerbebetriebe, insbesondere im Nachtzeitraum. Darüber hinaus soll zum

Ausdruck gebracht werden, dass eine über das in herkömmlichen Gewerbegebieten notwendige Maß der Rücksichtnahme am Standort erforderlich ist. Die Absicht hinter dieser Einschränkung ist die Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten mit der angrenzenden Misch- und Wohnbebauung.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Baugebiet nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen gegliedert. Zu diesem Zweck werden Emissionskontingente festgesetzt, welche die Betriebe in den einzelnen Teilgebieten einhalten müssen. Zur Anwendung kommt hierbei § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO, wonach die Festsetzung im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt getroffen wird. Dies ist zulässig, da mit dem Bebauungsplan Nr. 4 OP ‚An der B4‘ sowie dessen 1. Änderung, dem Bebauungsplan Nr. 4a OP ‚An der B4 West‘, Gewerbegebiete in der Stadt vorhanden sind, die keinen Einschränkungen hinsichtlich Schallemissionen unterliegen und auch längerfristig so eingeordnet bleiben sollen. Somit ist rechtlich gesichert, dass dort nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art ihren Standort finden können. Die Planungsabsicht der Stadt, im vorliegenden Bebauungsplangebiet keine Ansiedlungsmöglichkeit für ebensolche Betriebe zu schaffen, ist damit umsetzbar.

Über die weiteren Steuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erfolgt eine weitergehende Anpassung der Zulässigkeiten in den einzelnen Teilgebieten. Auch gegenüber dem Ursprungsplan von 1998 werden Änderungen vorgenommen, um die Zulässigkeiten zeitgemäß zu aktualisieren.

Von den allgemein und ggf. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO werden Tankstellen und Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich als nicht zulässig festgesetzt. Diese Einschränkung verfolgt das Ziel, für klassische gewerbliche Nutzungen entsprechende Flächen vorzuhalten und keine zusätzlichen Verkehrsströme durch publikumsorientierte Nutzungen in das Gebiet zu lenken. Auch Einzelhandelsbetriebe werden bis auf das sogenannte ‚Handwerkerprivileg‘ ausgeschlossen. Der Ausschluss leitet sich aus dem gewollten Gebietscharakter hier, der auf das Angebot von gewerblichen Flächen im engeren Sinne zielt und in einer Kleinteiligkeit zielt. Daneben sollen potenziell verkehrserzeugende Nutzungen an diesem rückwärtig gelegenen Standort vermieden sowie die Ansiedlung von Schutzobjekten im Sinne der Störfallverordnung² ausgeschlossen werden. Die Einbeziehung des ‚Handwerkerprivilegs‘ erlaubt in Zu- und Unterordnung zum Betrieb begrenzt Ausstellungs- und Verkaufseinrichtungen wie z. B. eine kleine Ausstellung oder einen Teileverkauf eines Heizungsbauers.

Im Teilgebiet GEe1 werden abweichend von den allgemeinen Zulässigkeiten der BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke als ggf. ausnahmsweise sowie Lagerhäuser und Lagerplätze als nicht zulässig festgesetzt. Alle dieser Nutzungen sollen in den Teilgebieten GEe2 und GEe3 in rückwärtiger Lage, nicht einsehbar vom öffentlichen Straßenraum, angesiedelt werden und sind daher nur dort allgemein zulässig.

Umgekehrt verhält es sich mit der Zulässigkeit von Betriebswohnungen, welche zwar in den vorderen Bereichen (GEe1) ausnahmsweise bis zu einer Wohnfläche von maximal 200 m² pro Grundstück zugelassen werden können, in den hinteren Bereichen (GEe2 und GEe3) jedoch als nicht zulässig festgesetzt werden. Diese Einschränkung liegt darin begründet, dass die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen immer wieder ein Problem für den Betrieb von benachbarten gewerblichen Einrichtungen darstellt und für eine allgemeine Zulässigkeit daher kein Erfordernis gesehen wird.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie werden unter den Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit gestellt. Zu prüfende Sachverhalte

² vgl. die Ausführungen zum Schutz vor Störfällen ab Seite 13

werden insbesondere die hinreichende Rücksichtnahme³, hier vor allem zu den angrenzenden schutzwürdigen Bereichen hin, sowie eine Unterordnung sein, dies soweit, dass eine flächenbezogen substantielle originär gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück gewährleistet ist.⁴

Im gesamten Geltungsbereich werden Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung ausgeschlossen. So soll verhindert werden, dass großflächige Anlagen zur Plakatierung oder auch in elektronischer Form sich auf die benachbarten Wohngebäude auswirken. Über die legitime Präsentation der ansässigen Firmen hinaus sollen daher zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes keine weiteren Werbeanlagen zulässig sein.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen, die Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl bestimmt.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen, Geschosse

An den Festlegungen des Ursprungsbebauungsplans zur Höhenbestimmung mit Bezug auf die Straßenverkehrsflächen wird weitgehend festgehalten. Um Missverständnissen vorzubeugen, ist in der Planzeichnung bei Eckgrundstücken diejenige Grundstücksseite markiert, die maßgeblich für die Höhenbestimmung ist.

Die maximal zulässigen Wandhöhen und Geschosse werden in den einzelnen Teilgebieten überwiegend entsprechend der bisherigen Regelungen festgesetzt, und in einigen Teilen gemäß den gewünschten baulichen Erweiterungen der Firmen angepasst. Dabei wird grundsätzlich darauf geachtet, dass entlang der Straßenverkehrsflächen die Höhen der Baukörper stärker begrenzt werden, als in den rückwärtigen, dem Industriegebiet zugewandten Bereichen. Daher sind in den Teilgebieten GEe1a und GEe1b zwei, im Teilgebiet GEe2 drei, im Teilgebiet GEe1c vier und im Teilgebiet GEe3 fünf Geschosse zulässig. In Letzterem ist eine höhere Bauhöhe städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen der benachbarten Bebauung abgewandten, rückwärtigen Bereich handelt, sodass keine Anhaltspunkte für Nachbarschaftskonflikte bestehen. Darüber hinaus erfordern die betrieblichen Anforderungen der ansässigen Firma diese Höhe und die Stadt möchte eine Erweiterung an diesem Standort ermöglichen.

Im Ursprungsbebauungsplan war festgesetzt, dass zur Bestimmung der Wandhöhe das natürliche Gelände angerechnet werden kann. Da das Gelände heute weitgehend eben bzw. nivelliert ist, wird in der vorliegenden Planung auf diese Festsetzung verzichtet. Stattdessen wird sich ausschließlich auf die Höhen der bestehenden Straßen bezogen.

Neu aufgenommen wird hingegen aus praktischen Überlegungen eine Bestimmung, die es erlaubt, aus betrieblichen Gründen in Ausnahmefällen die maximal zulässige Wandhöhe zu überschreiten, z. B. durch Antennen oder Schornsteine. Begrenzt ist diese Überschreitung jedoch auf 2,0 m über der größten Höhe des Gebäudes.

Grundflächenzahl

Die im Ursprungsplan zulässigen Grundflächenzahlen von 0,7 werden im gesamten Geltungsbereich übernommen. Darüber hinaus wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO standardmäßig vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit um 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zugelassen. So soll eine heute übliche Ausstattung mit Stellplätzen und Nebenanlagen ermöglicht werden. Weitere

³ z. B. zu Windenergieanlagen Lärmeinwirkungen oder bedrängende Wirkung durch Schattenwurf bzw. Disco-Effekt

⁴ z. B. bei erdgebundenen Photovoltaikanlagen

Überschreitungen werden hingegen, im Sinne einer Beschränkung der Versiegelung, nicht zugelassen.

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Teilgebieten GEe1a, GEe1b, GEe1c und GEe3 werden abweichende Bauweisen vorgegeben. Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Bauweise „a1“ wird für das Teilgebiet GEe1a beibehalten, da in diesen Bereichen kleinteilige Strukturen und Gebäude mit weniger als 25 m Länge gewünscht sind. Im Teilgebiet GEe1b sind bereits größere Baukörper vorhanden, sodass eine Längenbegrenzung von 25 m dort nicht mehr sinnvoll erscheint. Stattdessen wird für diesen Bereich und das Teilgebiet GEe3 die Bauweise „a2“ festgesetzt, welche in Anlehnung an die offene Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt. Sie ermöglicht außerdem das Heranbauen an eine seitliche Grundstücksgrenze, wodurch Verbindungsbauten zwischen zwei Gebäuden ermöglicht werden sollen. Dieselbe Absicht verbirgt sich auch hinter der Bauweise „a3“, welche im GEe1c das Heranbauen an zwei seitliche Grenzen ermöglicht.

Im GEe2 wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese Flächen von den bestehenden kleinteiligen Strukturen weg, nach Süden in Richtung der Großkubaturen des ehemaligen Glaswerks orientieren. Hier sind Gebäudelängen bis 50 m vertretbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden mit Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten nach Möglichkeit so abgegrenzt, dass den Firmen ein ausreichender Gestaltungsspielraum zugebilligt wird.

5.2.5 Stellung baulicher Anlagen

Die bisherigen Regelungen zur Gebäudestellung werden weitestgehend übernommen. An einigen Stellen werden die Festsetzungen an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst und in den zum Teil durch größere Baufenster neu definierten Bereichen werden den Firmenwünschen entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

5.2.6 Sonstige planungsrechtliche Regelungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich verschiedene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Festsetzung dieser Leitungen im öffentlichen Straßenraum ist grundsätzlich nicht erforderlich. Lediglich auf privaten Flächen sind diese Leitungen sowie ihnen zugeordnete Schutzstreifen zwingend festzusetzen.

Zum besseren Verständnis des Leitungsverlaufs wurden in der vorliegenden Planzeichnung die bekannten öffentlichen Leitungen sowohl auf den privaten Grundstücksflächen als auch in der öffentlichen Grünfläche eingezeichnet. Weitere nachrangige Leitungen können innerhalb der privaten Grundstücksflächen bestehen, sind jedoch nicht in der Planzeichnung dargestellt.⁵

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der im Gebiet vorhandenen unterirdischen Leitungen werden Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger festgesetzt, welche die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung zur Unterhaltung der Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen umfassen.

⁵ vgl. unter Hinweise zur Planverwirklichung die Aussagen zur Beachtung von Leitungen auf Seite 30

Die Schutzstreifen der jeweiligen Leitungen sind an Stellen, wo sie sich überlappen, zusammengefasst dargestellt. Zur besseren Übersicht sind im Folgenden die den einzelnen Leitungstypen zugeordneten Schutzstreifenbreiten aufgelistet:

Abwasserleitung	6 Meter
Fernwärmeleitung	5 Meter
Gasleitung	2 Meter
Gas-Hochdruckleitung	4 Meter
Mittelspannungskabel	2 Meter

5.2.7 Städtebauliche Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften werden fast vollständig aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Lediglich vereinzelt werden die Formulierungen in den Textfestsetzungen entsprechend den mittlerweile in Ilmenau verfolgten Zielsetzungen aktualisiert.

Die Festsetzungen zu Dachformen und zur Dachneigung gelten in den Teilgebieten GEE1a, GEE1b und GEE2 fort und werden im rückwärtig gelegenen GEE2 zusätzlich durch die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt. Im GEE1c wird eine Anpassung entsprechend des vorgefundenen Bestands vorgenommen, sodass nun geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer zulässig sind. Dasselbe gilt im neu entstandenen GEE3. Hintergrund der festgesetzten Dachformen und –neigungen ist einerseits die Ermöglichung von zeitgemäßen Dächern, wie Flach- und Pultdächern, und andererseits die Beschränkung der Bauhöhen. Insbesondere in den Teilgebieten mit vier oder fünf zulässigen Geschossen sind flache Dachneigungen gewählt worden, damit die Bauhöhe nicht zu stark ins Gewicht fällt.

Die Vorgaben bezüglich Dacheindeckung und Fassadengestaltung werden – ebenso wie die gestalterischen Vorgaben zu Werbeanlagen – an die mittlerweile in Ilmenau üblichen Festsetzungen für Gewerbegebiete angepasst.

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird vorgegeben, wie diese herzurichten sind. Zusätzlich zu den ursprünglichen Festsetzungen wird der Ausschluss von Schottergärten aufgenommen. Außerdem werden die Bestimmungen zu Einfriedungen weiter ausdifferenziert.

5.3 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die im Ursprungsbebauungsplan geplante Herstellung der ‚Hohen Straße‘ zur Erschließung des Gebiets hat zwischenzeitlich stattgefunden, sodass diese als Straßenverkehrsfläche gesichert wird. Des Weiteren sind die Grundstücke im Plangebiet durch die ‚Mittelstraße‘ im Westen sowie die Straße ‚Am Birkenbrunnen‘ erschlossen.

Die vorhandene Wendeanlage ermöglicht das Wenden eines dreiachsigen Lkws in einem Zug. Eine ursprünglich vorgesehene Verlängerung der Hohen Straße nach Osten ist im vorliegenden Plan nicht mehr enthalten, da die damals noch gewünschte Wegebeziehung nicht mehr zu erwarten ist. Stattdessen wird diese Fläche nun dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Umgekehrt wird die Stichstraße, die an die Mittelstraße angeschlossen ist, nach den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr als Gewerbegebiet sondern als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Technische Erschließung

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird südlich der Hohen Straße eine bestehende Fläche, auf welcher sich eine Transformatorenstation und eine Gasdruckregelanlage befinden, als Versorgungsfläche in den Bebauungsplan übernommen und damit planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden – wo dies bekannt ist – auf privaten Grundstücksflächen vorhandene Hauptversorgungs- und -entsorgungsleitungen als solche in den Bebauungsplan übernommen und die beidseitigen Schutzstreifen durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die den Geltungsbereich tangierenden Versorgungsleitungen, die innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen, werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt.

5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die innere Durchgrünung des Gebietes, die Einbindung in die Umgebung sowie die Schaffung einer Gebietsrandeingrünung. Ein positiver Beitrag zum Lokalklima wird ebenso angestrebt.

Die Bestimmungen zu Anpflanzungen werden weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1998 übernommen. An einigen Stellen, wo bereits eine Begrünung stattgefunden hat, werden sie zu Bestimmungen zur Erhaltung umgewidmet. Des Weiteren sind teilweise kleinere Anpassungen der genauen Lage oder Breite der Pflanzstreifen erfolgt und Baumstandorte dem Bestand entsprechend angepasst worden.

Die Außenrandbegrünung dient zunächst der Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft. Die entlang der Hohen Straße und innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume werden, auch aus gestalterischen Gründen, zur Erhaltung festgesetzt. Im Süden des Gebiets werden Bäume zur Anpflanzung vorgesehen, damit durch einen stärkeren Aufwuchs die Außenwirkung der im GEE1c und GEE3 zulässigen hohen Gebäude reduziert wird. Eine zusätzliche Erhaltungsfläche wird im GEE1b ausgewiesen, da an dieser Stelle keine bauliche Entwicklung der ansässigen Firma vorgesehen ist und die langjährig gewachsene Vegetation somit geschützt werden soll.

Hinter den Begrünungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen stehen einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Zu einer Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht versiegelbaren Flächen bei. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken und der Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll eine konsequente Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird beibehalten, zusätzlich wird eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ergänzt. Diese dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Weiterhin ist eine Begrünung von Stellplätzen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen vorgesehen. Damit wird negativen Auswirkungen auf den Boden und das Kleinklima und insbesondere der Aufheizung der Stellplatzflächen entgegengewirkt. Daneben wird damit auch ein Beitrag zur Gestaltung der Freibereiche geleistet.

Die neu aufgenommene Festsetzung zum Ausschluss von Steingärten in den Vorgartenbereichen stellt neben gestalterischen Aspekten auch eine Klimaschutzentsprechende Maßnahme dar.

Den im Bebauungsplan enthaltenen umfangreichen grünbezogenen Festsetzungen kommt nach heutiger Sichtweise ein besonderer Stellenwert hinsichtlich der Klimaanpassung zu. Letztendlich

dienen sie zusätzlich auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

5.5 NATUR UND UMWELT

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Neuordnung des Plangebietes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die grundsätzlich städtebaulich zu bewerten sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Da für das Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der die Eingriffs-Ausgleichs-Thematik bereits abhandelt, gilt § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Gleichwohl ist der Umfang des geplanten Eingriffs durch diesen Bebauungsplan ins Verhältnis zu setzen zu den bisher zulässigen bzw. erfolgten Eingriffen.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan sind die Flächengrößen und –zuschnitte der gewerblichen Bauflächen nahezu gleich geblieben. Kleinere Abweichungen sind lediglich durch die damalige Festsetzung einer weiteren Planstraße sowie einer Fläche für die Abfallentsorgung anstelle gewerblicher Fläche zu erkennen, ebenso wird im jetzigen Plan eine Straßenverkehrsfläche anstelle gewerblicher Fläche dargestellt. Da es sich jedoch bei allen vorgenannten um versiegelbare Flächen handelt, sind diese Unterschiede vernachlässigbar. Relevant ist hingegen, dass die Versiegelungsrechte, abgebildet durch die Grundflächenzahl, in der damaligen und heutigen Planung identisch sind. Insgesamt wird daher durch die vorliegende Planung keine Mehrversiegelung und damit kein über den damals zulässigen Eingriff hinausgehender Eingriff erwartet.

Artenschutzrechtliche Belange

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung⁶ erstellt. Die Bearbeitung inklusive Geländekontrollen erfolgte zwischen Juni 2023 und Februar 2024.

Es wurde ermittelt, dass zehn Fledermausarten potenziell im Planungsraum zu erwarten sind und Fledermausquartiere für bestimmte Arten in vorhandenen Gebäuden nicht auszuschließen sind. Darüber hinaus wurde bei der Artengruppe Vögel ein Gesamt-Artenpotenzial von 56 Vogelarten festgestellt. Bei den im Planungsraum vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich jedoch durchweg um Arten, die in Thüringen weit verbreitet und nicht bestandsbedroht sind.⁷

Bezüglich der Landsäugetiere, Kriechtiere und Farn- und Blütenpflanzen konnten keine relevanten Arten im Gebiet gefunden werden. Ebenso können Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sicher ausgeschlossen werden.⁸

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Planung sowie zur Wiederherstellung gestörter Funktionen im Naturhaushalt wird folgendes Maßnahmenkonzept vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen:

⁶ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd – 1. Änderung‘ in Ilmenau/Unterpörlitz (Ilm-Kreis/Thüringen), Plaue, Februar 2024.

⁷ vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 7.

⁸ vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 7.

V1/saP	zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung sowie für ggf. notwendige Abrissarbeiten (Schutz Vögel/Fledermäuse)
V2/saP	Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel/Fledermäuse)
V3/saP	Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Ausgleichsmaßnahmen:

A1/saP/CEF	Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
A2/saP/CEF	Fledermausquartiere

In der Bewertung der Bebauungsplanung handelt es sich bei den voranstehenden Maßnahmen um solche, die abgeleitet aus dem Artenschutzrecht von jedermann zwingend zu beachten sind. Um die Einhaltung zu gewährleisten und um Informationsverlust zu vermeiden, werden sie mit einem Anhang „Umgang mit dem Artenschutz“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, wo sie prominent aufgelistet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Konzept, sobald einzelne Teilprojekte des Bebauungsplans hinreichend konkretisiert wurden, projektbezogen zu präzisieren ist. Zu den Maßnahmen **A1/saP/CEF** und **A2/saP/CEF** sind gemäß Anregung des Landratsamtes Umfang und Örtlichkeit der Ausbringung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Realisierung hat zeitnah zu erfolgen.

Durch die Maßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

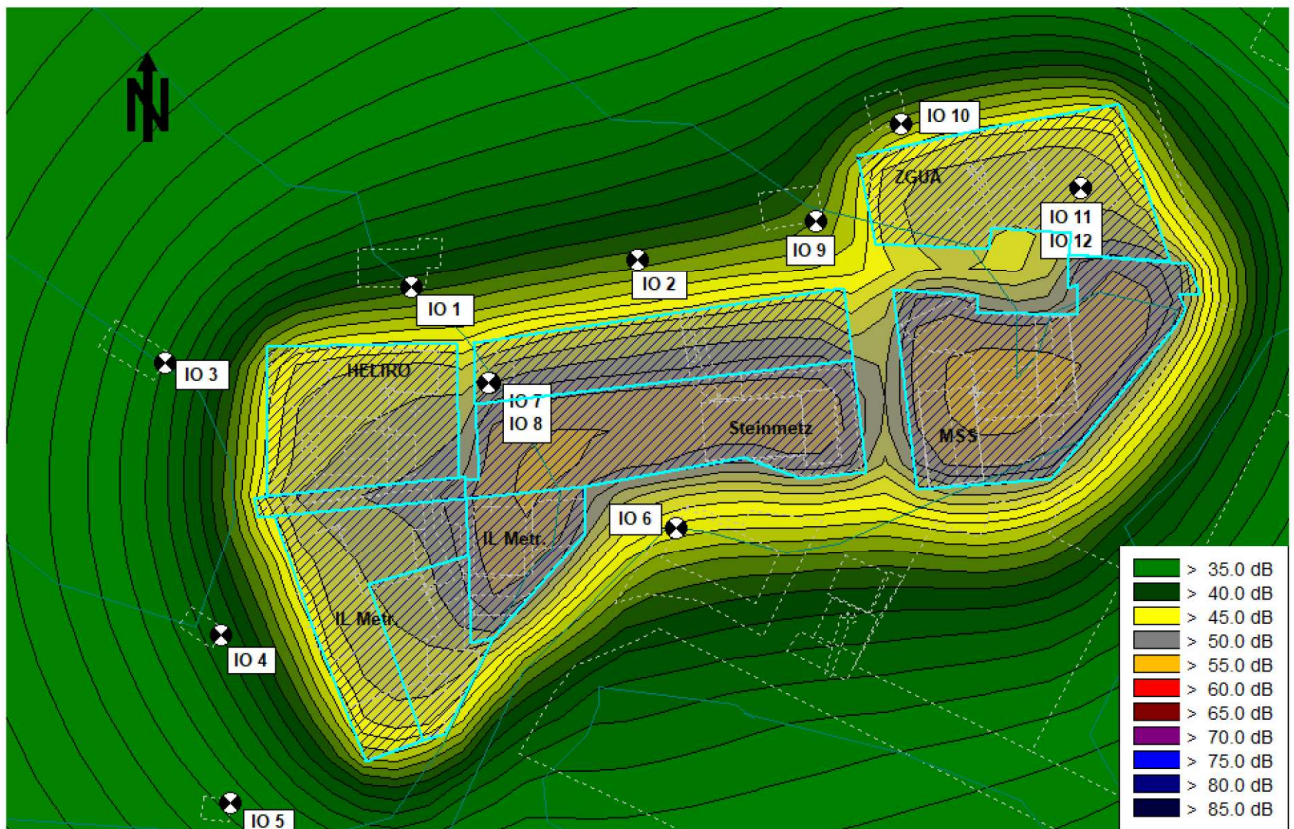
Immissionsschutz

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm wurde bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1998 ausführlich gutachterlich betrachtet. Anlass war, dass gewerbliche Bauflächen in der Nachbarschaft zu wohnbaulichen und gemischten und damit empfindlichen Strukturen ermöglicht werden sollten. Eine Begrenzung der Schallabstrahlung der Betriebe wurde im Bebauungsplan verankert. Im Zuge dieser Änderung wurden die potenziellen Schallauswirkungen im Jahr 2007 aktualisierend untersucht. In der zugehörigen Behördenbeteiligung wurde die Ermittlung der Vorbelastungen für die Kontingentierung teils kritisch thematisiert.

Für die jetzt vorliegende Fortführung der Bebauungsplanänderung wurde eine neue Begutachtung⁹ erstellt, zum einen um die heutige Situation abzubilden, zum anderen um die fachlich gebotene Umstellung auf die Anwendung der DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ als aktuelle Norm zu vollziehen. Dabei wurden auch die damaligen Anregungen nochmals geeignet gewürdigt.

Wesentliche Inhalte der Begutachtung waren zunächst die Erfassung der örtlichen Situation, die Betrachtung der Vorbelastung, die Ermittlung der Schallabstrahlung der Betriebe und auf dieser Grundlage die Erstellung einer Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691. Dabei erfolgte nach Möglichkeit die Anlehnung an die bisherig bestehenden Kontingente nach Höhe und Aufteilung, auch um eine Schlechterstellung von Betrieben zu vermeiden.

⁹ THT Akustik GbR: Schalltechnisches Gutachten über den Bebauungsplan Nr. 29a der Stadt Ilmenau „An der Hohen Straße Süd – 1. Änderung“ 98693 Ilmenau, Lärmgutachten, Ilmenau, 04. Jun. 2024



Darstellung „Lärmrasterkarte Kontingentierung (ohne Zusatzkontingente), nachts in dB(A), Höhe 4 m“ des Schalltechnischen Gutachtens¹⁰

In einem weiteren Schritt wurde pro Betrieb überprüft und letztlich nachgewiesen, ob bzw. dass die zugewiesenen Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente für die heutigen gegebenen Abläufe ausreichend sind und die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Gebiet und in der Umgebung an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Prämisse ist dabei, dass nachts keine Ladetätigkeit stattfindet, nachts keine Spitzenpegel aus Ladetätigkeit entstehen und nachts kein Lkw-Verkehr stattfindet. Dies erscheint nach der Struktur des Gebietes städtebaulich vertretbar.

Die ermittelte Schallkontingentierung wurde mit der Festsetzung von Kontingenten und Zusatzkontingenten als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen in den Bebauungsplan übernommen. Die vorgenommenen Begrenzungen sind konform zur höchstrichterlichen Rechtsprechung möglich, da in der Stadt Ilmenau parallel zu diesem Bebauungsplan unkontingentierte Gewerbegebiete bestehen. Hierzu wird auf den Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Ilmenau, Ortsteil Oberpörlitz „An der B4“ wie auch die 1. Änderung hierzu, den Bebauungsplan Nr. 4a „An der B4 West“ verwiesen.¹¹

Bodenverunreinigungen

Im Ursprungsbebauungsplan „An der Hohen Straße“ von 1998 wurden vier kontaminationsverdächtige Bereiche als „Bereiche mit Altlastenrelevanz“ gekennzeichnet. Grundlage für diese Ausweisung war in Abstimmung mit dem damaligen Staatlichen Umweltamt Erfurt eine „Historische

¹⁰ THT Akustik GbR: Schalltechnisches Gutachten ..., Anlage 6

¹¹ vgl. auch Kapitel 5.2.2 ab Seite 4

Erkundung zur Vornutzung des geplanten Gewerbegebiets‘ mit Gefährdungsabschätzung¹². Im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren wurden daraufhin die vier relevanten Flächen gekennzeichnet.

Der überwiegende Teil der ursprünglich gekennzeichneten Flächen ist bereits entwickeltes Bauland.

Im Rahmen der 2007 zu dieser Bebauungsplanänderung durchgeführten Beteiligungsverfahren konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden, die auf das Vorhandensein neuer Verdachtsflächen hindeuten.¹³ Genauso wenig liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass die relevanten Flächen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung keiner Kennzeichnung mehr bedürfen. Auch waren in den zugänglichen Unterlagen zu Bauanträgen im Plangebiet keine detaillierten Informationen über Altlastenverdachtsflächen enthalten.

Insofern werden die im Ursprungsplan vorgenommenen Flächenkennzeichnungen in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Dazu sind die relevanten Flächen in der Planzeichnung abgegrenzt und gekennzeichnet. Zusätzlich ist ein Hinweis zur Planverwirklichung in diese Begründung aufgenommen worden.

Schutz vor Störfällen

Das Plangebiet ist innerhalb des Achtungsabstandes eines Betriebsbereichs gelegen, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Der in Rede stehende Betrieb befindet sich ‚Am Vogelherd‘ in Ilmenau und hat einen Achtungsabstand von 1.000 m. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von etwa 750 m zu diesem Betrieb. Gemäß dem im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz ist dieser Umstand in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung stellt sich daher die Frage nach der Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen. Nach einem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS)¹⁴ fallen Gewerbegebiete i.S.d. BauNVO generell nicht unter die schutzbedürftigen Gebiete. Im Gegensatz dazu gehören jedoch Gebäude oder Anlagen zum nicht gelegentlichen Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie bspw. Krankenhäuser, Schulen, Einkaufszentren oder Hotels, zu den schutzwürdigen Nutzungen des § 50 BImSchG. Ebenso zählen hierzu auch Verwaltungsgebäude, sofern diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen. Dafür ist von einem Orientierungswert von mehr als 100 Personen auszugehen.¹⁵ Da die vorgenannten Nutzungen nicht bzw. nicht in dem genannten Umfang in der Planung vorgesehen sind, werden diesbezüglich keine Konflikte erwartet.

¹² Zentrum für Glas- und Umweltanalytik der Arbeitsförderungsgesellschaft Glas mbH und Büro für Geologie und Umweltfragen: Historische Erkundung zur Vornutzung des geplanten Gewerbegebiets, Ilmenau, Juli 1997.

¹³ Zum Sachverhalt Bodenschutz/Altlasten hatte sich das damalige Staatliche Umweltamt Erfurt geäußert – hier liegen keine ergänzenden Unterlagen vor.

¹⁴ Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, Bonn, November 2010.

¹⁵ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI): Hinweise und Definitionen zum „angemessenen Sicherheitsabstand“ nach § 3 Absatz 5c BImSchG, UMK-Umlaufbeschlüsse 51/2022, S. 5; vgl. auch: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau: Bauprüfdienst (BPD) 2018-2, Störfallbetriebe und schutzwürdige Nutzungen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren und in immissionsschutzrechtlichen Verfahren (BPD Störfallbetriebe), Hamburg, Mai 2018, S. 6.

In Betracht kommt jedoch eine mögliche Einwirkung auf Wohnungen im Gewerbegebiet, welche durch den Bebauungsplan im Teilgebiet GEE1 mit beschränkter Wohnfläche ausnahmsweise zulässig sind. Schutzwürdig sind grundsätzlich ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete. Einzelne Wohngebäude werden in der Regel nur dann erfasst, wenn sie einem Wohngebiet vergleichbare Dimensionen aufweisen. Hierzu wird als orientierende Größe eine Bruttogrundfläche von mehr als 5.000 m² genannt.¹⁶ Unter Heranziehung dieses Wertes und vor dem Hintergrund ihrer nur beschränkten Zulässigkeit kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Wohnungen im Gewerbegebiet in der vorliegenden Planung nicht unter das Schutzregime fallen.

Die Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb eines Achtungsabstandes nach Störfall-Verordnung ruft somit keine Einschränkungen für die vorliegende Planung hervor.

Schutz gegen radioaktive Strahlung

Das Plangebiet liegt in einem gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Damit greifen einschlägige Schutzvorschriften. U.a. ist auf § 154 der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) hinzuweisen, der Schutzmaßnahmen bei Neubauten vorgibt.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd‘, Ortsteil Unterpörlitz, durchzuführen. Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans von 1998 an geänderte Rahmenbedingungen.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Mai 2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen. Es sollte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zum Einsatz kommen.

Im Jahr 2007 wurde bereits ein erster Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans erstellt und sowohl eine freiwillige frühzeitige als auch die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Das Beteiligungsverfahren wurde im direkten Anschluss nicht weitergeführt. So erfolgte damals, da nicht erforderlich, keine Erstellung eines Umweltberichtes.

Anlass für die Überarbeitung des bestehenden Entwurfs zur 1. Änderung ist ein angefragtes Projekt eines bereits im Plangebiet ansässigen Betriebes, das sich in die Technologieausrichtung der Stadt einordnet und dort einen hohen Stellenwert einnimmt. Ebenso sind auch die anderen, im Plangebiet ansässigen Firmen befragt und deren Erweiterungswünsche berücksichtigt worden.

Da sich die Rechtslage seit 2007 in Bezug auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB verschärft hat, muss der Bebauungsplan im herkömmlichen zweistufigen Verfahren fortgeführt werden. Hierzu ist auch die Erstellung des nun hier vorliegenden Umweltberichtes erforderlich.

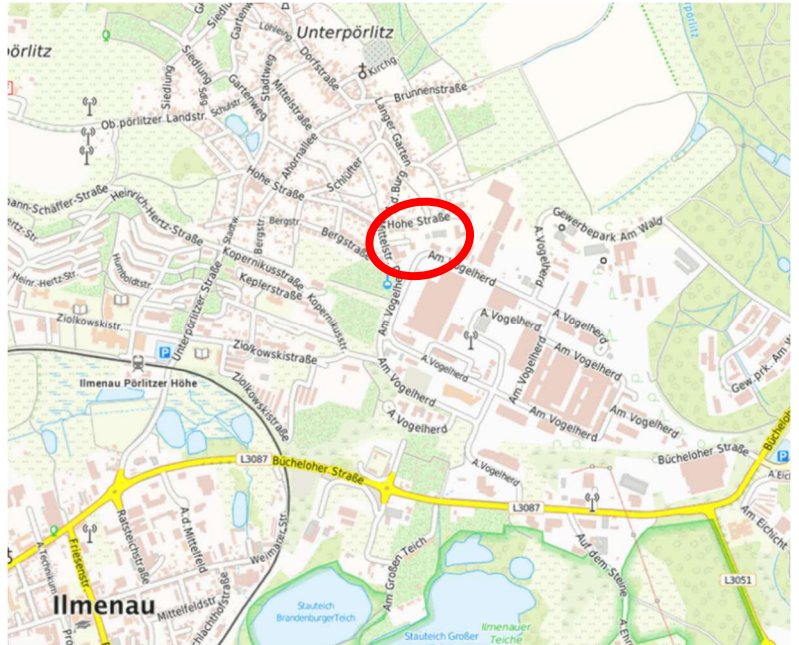
¹⁶ vgl. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI): Hinweise und Definitionen zum „angemessenen Sicherheitsabstand“...: S. 5 sowie Freie und Hansestadt Hamburg...: BPD Störfallbetriebe... S. 6.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Ilmenau im Ortsteil Unterpörlitz. Die Fläche bildet den Übergang von gemischter Bebauung zu gewerblicher Bebauung.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt:

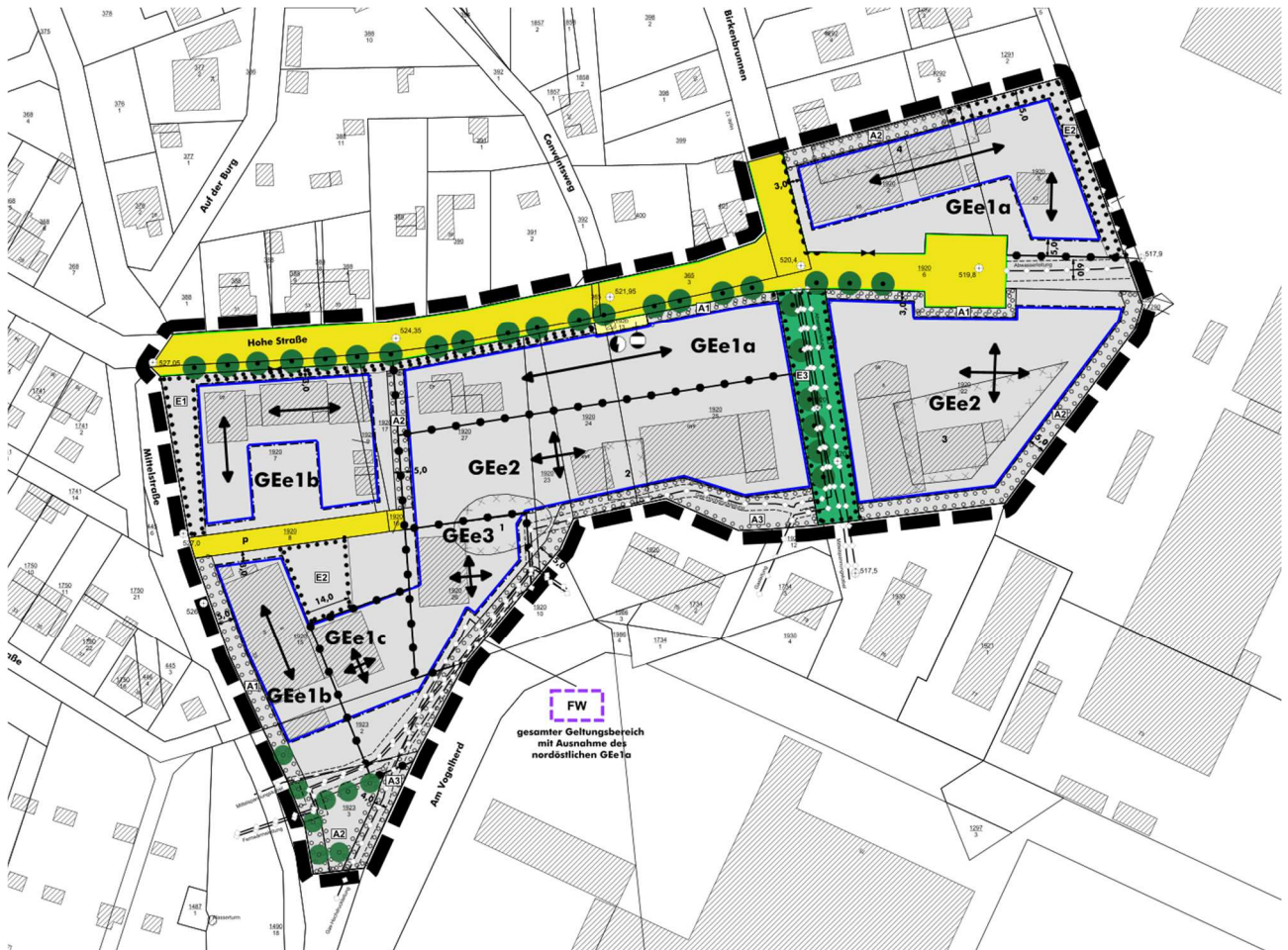
- im Norden durch die ‚Hohe Straße‘ und die Straße ‚Am Birkenbrunnen‘ (jeweils einschließlich) sowie die Flurstücke 1292/6, 1292/5 und 1291/2,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg und das Flurstück 1930/37,
- im Süden durch die angrenzenden Flurstücke 1920/10, 1920/11, 1920/12 und 1930/5 sowie die Straße ‚Am Vogelherd‘ und
- im Westen durch die ‚Mittelstraße‘ (ausschließlich).



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: Geoportal Thüringen, Stand: März 2024



3D Visualisierung Thüringen, entnommen von <https://geoportal5.geoportal-th.de/wega-3d/> im Mai 2024



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 29a 'An der Hohen Straße Süd - 1. Änderung', Fassung zum Entwurf. Quelle: isu Kaiserslautern (Stand Juni 2024)

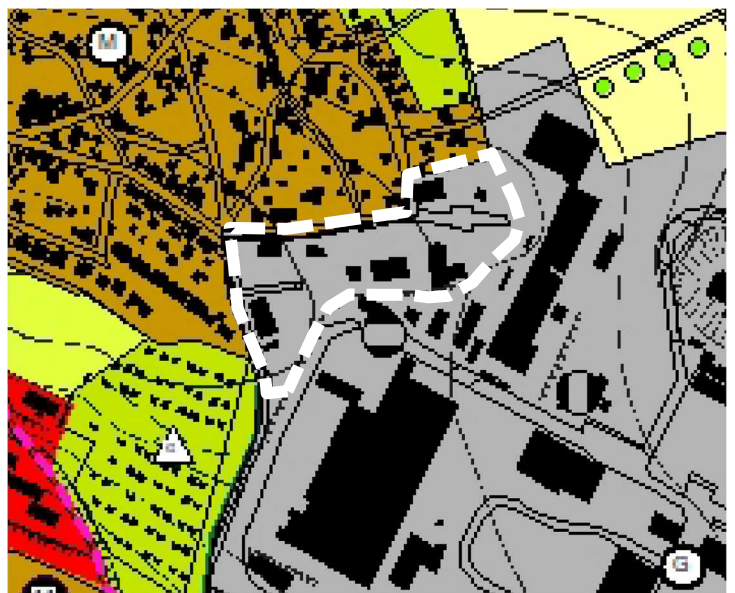
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit der Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam.

Das Plangebiet wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau mit näherungsweise Kennzeichnung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung)



Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht.

Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) kommen nicht vor.

Natura 2000

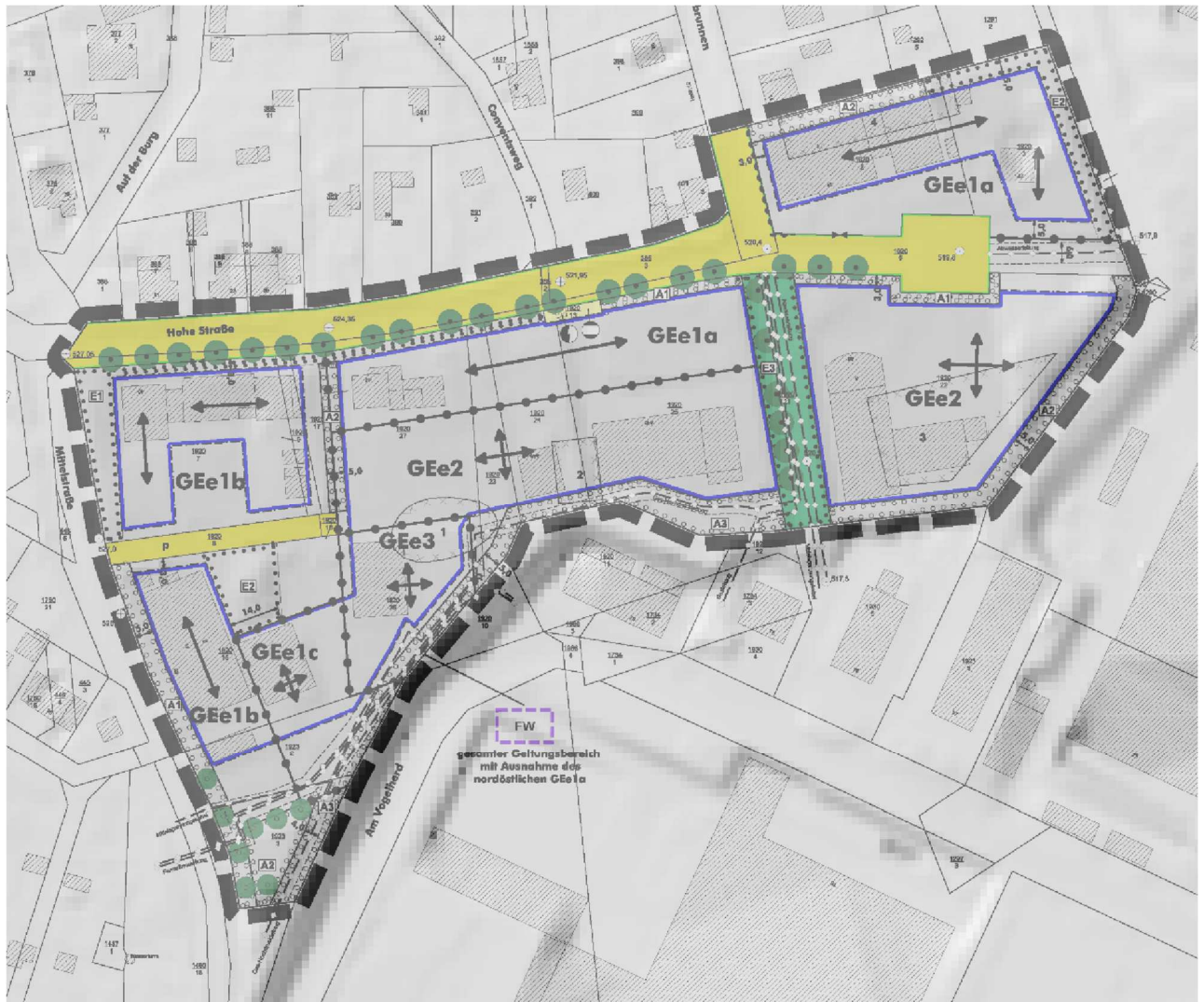
Natura 2000-Flächen sind nicht ausgewiesen.

6.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS**6.2.1 Biotopverbund / Planung Vernetzter Biotopsysteme**

Für den Biotopverbund hat das Gebiet im derzeitigen Zustand keine relevante Funktion, da die Flächen bereits überwiegend baulich genutzt sind.

6.2.2 Relief, Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird aus Sedimenten des Buntsandsteines gebildet. Das Relief ist überwiegend eben. Allerdings ist die ursprünglich vorhandene Oberflächenform durch Terrassierungen und Erdbewegungen überformt. So verläuft am Südrand des Plangebietes eine mehrere Meter hohe, teilweise mit einer Mauer kombinierte Böschung. Natürlich gelagerte Böden sind kaum mehr vorhanden.



DGM 2m Schummerung, Grundlage wms-Dienst Thüringen mit Überlagerung BPlan-Entwurf

Im Rahmen der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans wurden vier kontaminationsverdächtige Bereiche als ‚Bereiche mit Altlastenverdacht‘ gekennzeichnet. Diese sind auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf lagegleich übernommen.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist gering.

6.2.3 Wasserhaushalt

Das Untersuchungsgebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Auch Grundwasser steht nicht oberflächennah an.

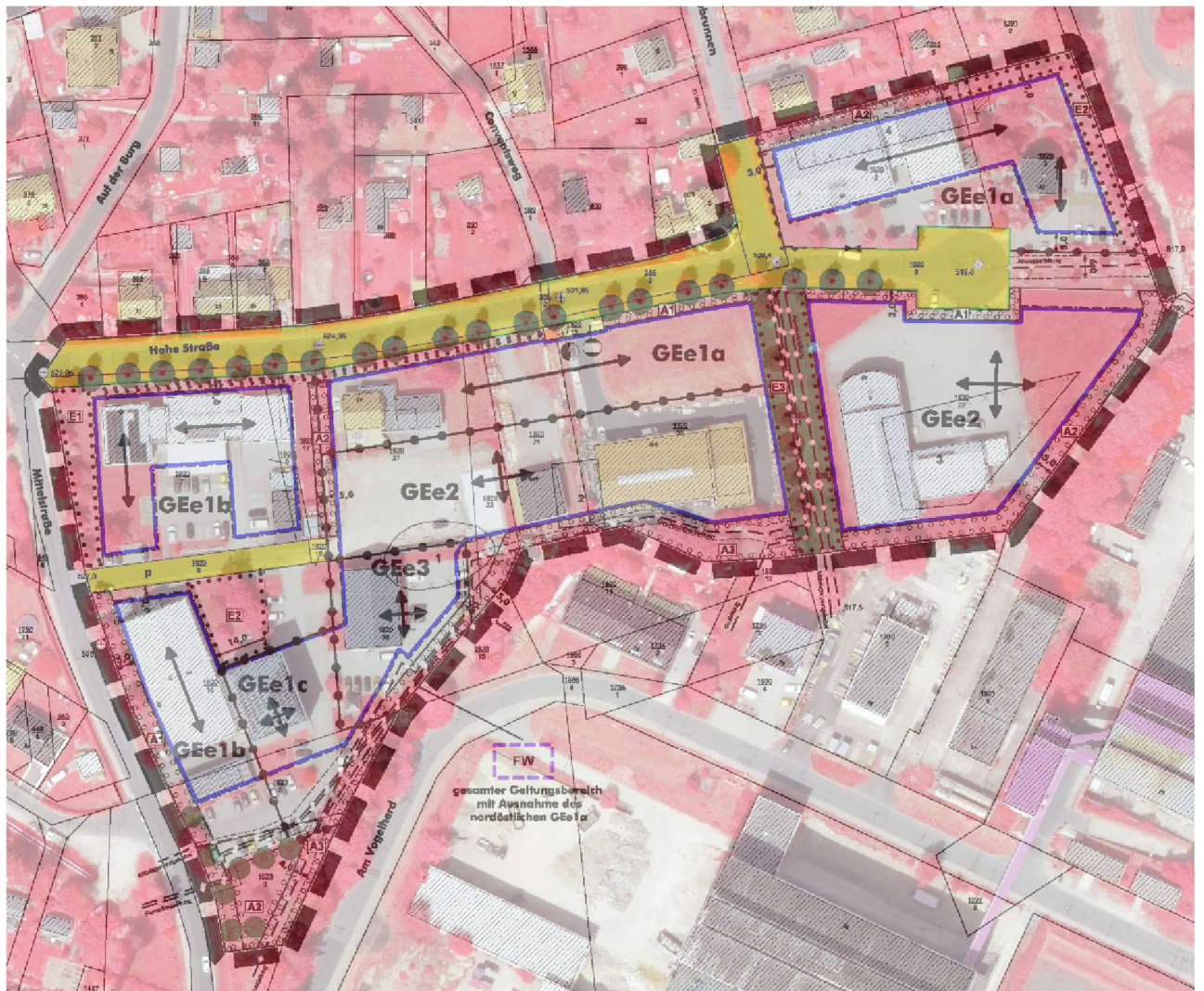
Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering.

6.2.4 Klima / Luft

Das Klima im Bearbeitungsgebiet ist durch die Gebirgsrandlage geprägt. Es zeichnet sich durch lange Winter und späten Frühjahrsbeginn aus. Die Jahresmitteltemperatur (gemessen an der Station Ilmenau, 480 m ü.NHN) beträgt 7,8 °C. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 780 mm.

Bei Freisetzung von Schadstoffen durch lokale Emittenten kann dies zu einer Anreicherung der Luftverunreinigungen in der unteren Atmosphäre führen.

Die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung führen zu verstärkter Aufheizung und möglicher stofflicher Belastung des Planungsraumes. Eine lokal- und bioklimatische Grundbelastung ist festzustellen. Da sich im Gebiet regelmäßig Menschen auch über eine längere Zeit aufhalten, ist die Beachtung bioklimatischer Qualitäten wichtig.



Infrarotluftbild 2023, wms-Dienst Thüringen mit Überlagerung BPlan-Entwurf. – Rote Flächen mit Vegetationsbedeckung – klimatisch aktiv

Die Bedeutung für das Schutzgut Klima ist gering, für den Aspekt des Bioklimas ist sie mittel einzustufen.

6.2.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Die faunistische und floristische Bestandsaufnahme erfolgte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebung¹⁷. Artenlisten sind der Anlage 1 der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen.

Aus dieser sind die folgenden Ausführungen dieses Kapitels entnommen (wörtliche Zitate sind nicht gekennzeichnet).

¹⁷ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd – 1. Änderung‘ in Ilmenau/Unterpörlitz (Ilm-Kreis/Thüringen), Plau, Februar 2024.

Im Plangebiet befinden sich derzeit mehrere gewerblich genutzte Gebäude und Wohngebäude mit Parkflächen, Grünflächen sowie linienförmige und kleinflächige Gehölzgruppen im Randbereich. Die vorhandenen, meist jüngeren Gehölze (Bergahorn, Weide, Birke, Hasel, Kiefer u.a.) befinden sich als Straßenbegleitgrün im nördlichen Teil, aber auch innerhalb der Baufelder und entlang des südlichen bis östlichen Randsaumes des Plangebietes.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

„Aus der Gruppe der streng geschützten Landsäugetiere wurden keine Arten im Planungsraum festgestellt. Aktuelle Vorkommen der streng geschützter Landsäugetiere Feldhamster, Wolf, Biber, Fischotter, Wildkatze und Haselmaus können im Vorhabensbereich in Ermangelung geeigneter Lebensräume und wegen der starken anthropogenen Überformung ausgeschlossen werden (GÖRNER 2009, TLUBN 2022a, UTHLEB et al. 2015). Demzufolge sind für diese Artengruppe keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.“¹⁸

Fledermäuse

„Für die Ermittlung der im Planungsraum vorkommenden Fledermausarten wurde Literatur (u.a. TRESS et al. 1994, 2011, 2012) ausgewertet.

10 Fledermausarten sind vor dem Hintergrund der Nachweise aus zurückliegenden Jahren (TRESS et al. 2012) in der Umgebung des Planungsraumes als im UG jagende oder durchziehende Arten zu erwarten (vgl. Anlage 1, S. 30).

Die Nutzung von Einzel- oder Sommerquartieren sowie Wochenstuben ist für die Arten Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr nicht auszuschließen. Potenzielle Quartiere sind in mehreren Gebäuden (z.B. hinter Metall- und Schieferfassaden, im Dachbereich) vorhanden. Quartiere in Gehölzen sind derzeit auszuschließen, da die Gehölze derzeit noch zu gering dimensioniert sind und keine Höhlen oder Spalten aufweisen.

Alle Arten der Fledermäuse sind streng geschützt. Zur Gefährdung der einzelnen Arten in Deutschland und Thüringen vgl. Anlage 1 (S. 30).“¹⁹

Die Hinweise des Artenschutzgutachters zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind in Kapitel 6.4.10 dargelegt.

Kriechtiere

„Im südlichen bis östlichen Randbereich des Planungsraumes sind gehölzbestandene und besonnte Böschungen vorhanden, die als Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis) fungieren könnten. Hinweise auf ein Vorkommen gibt es bislang nicht. Da diese Bereiche jedoch nicht für Ergänzungen der Bebauung vorgesehen sind, kann ein eventuell vorhandenes Vorkommen unbeachtlich bleiben. Insoweit sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.“²⁰

Vögel

„Die 2023/24 durchgeführte Kartierung sowie die Potenzialabschätzung mit Prüfung von 250 Vogelarten vor dem Hintergrund der Habitatausstattung des Planungsraumes erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 56 Vogelarten, darunter 15 regelmäßige oder unregelmäßige Brutvogelarten

¹⁸ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 21.

¹⁹ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 21f.

²⁰ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 22.

im unmittelbaren Planungsraum, eine weitere Brutvogelart der unmittelbaren Umgebung sowie 31 Nahrungsgäste und wenigstens neun Durchzügler/Wintergäste (vgl. Anlage 1, S. 30).

Bei den Brutvogelarten innerhalb des Planungsraumes handelt es sich durchweg um Arten, welche in Thüringen weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

Für die nachgewiesenen und potenziell zu erwartenden Vogelarten, insbesondere die Brutvogelarten, erfolgte eine nähere Prüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, da die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die erhebliche Störung dieser Arten zu bestimmten Zeiten zunächst nicht ausgeschlossen werden können.“²¹

Die Hinweise des Artenschutzgutachters zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind in Kapitel 6.4.10 dargelegt.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist gering.

6.2.6 Landschaftsbild / Erholung, Mensch

Der Vorhabenbereich liegt in einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Es hat keine Funktionen für landschaftsbezogene Erholungsformen.

Wie zuvor in Kapitel 6.2.3 beschrieben, führt die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung zu verstärkter Aufheizung und stofflicher Belastung des Planungsraumes. Eine lokalklimatische Grundbelastung ist festzustellen. Da sich im Gebiet regelmäßig Menschen auch über eine längere Zeit aufhalten, ist die Beachtung bioklimatischer Qualitäten wichtig.

Die Bedeutung des Gebiets für die menschliche Erholung ist gering.

6.2.7 Kultur- und Sachgüter

Die im Gebiet vorhandenen Gebäude sind Sachgüter, deren wirtschaftliche Bedeutung im Zuge der Bauleitplanung gewürdigt wird. Es ist von einem durchweg hohen wirtschaftlichen Sach- bzw. Potenzialwert auszugehen.

Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Kulturgüter ist gering, für Sachgüter ist sie hoch.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass im Gebiet dauerhaft gewerbliche Nutzungen und auch Folge- und Umnutzungen eventuell minder genutzter Objekte oder vorhandener „Restflächen“ erfolgen würden. Regelungen hierfür sind bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten.

²¹ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 23.

6.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.4.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die (Um-)Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale sowie während der jeweiligen Bauphasen durch Bau- lärm, Erschütterungen und stoffliche Emissionen.

Bei eventuellen Abriss- oder größeren Umbauarbeiten wie auch der Erst-/Wiedernutzung von Gehölz- und Brachflächen sind Aspekte des Artenschutzes zu beachten, da diese Objekte und Flächen Lebensräume für siedlungsfolgende Tierarten sein können. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, ist die bereits benannte artenschutzfachliche Untersuchung erfolgt.

Zur genaueren Ausführung sei auf Kapitel 6.4.10 verwiesen.

6.4.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Planumsetzung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten.

Als Bezugszustand wird hierbei die durch den rechtskräftigen Erstbebauungsplan zulässige Gebietsnutzung herangezogen.

6.4.3 Fläche und Bodenpotenzial

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan sind die Flächengrößen und –zuschnitte der gewerblichen Bauflächen nahezu gleichgeblieben. Kleinere Abweichungen sind lediglich durch die damalige Festsetzung einer weiteren Planstraße sowie einer Fläche für die Abfallentsorgung anstelle gewerblicher Fläche zu erkennen, ebenso wird im jetzigen Plan eine Straßenverkehrsfläche anstelle gewerblicher Fläche dargestellt. Da es sich jedoch bei allen vorgenannten um versiegelbare Flächen handelt, sind diese Unterschiede vernachlässigbar. Relevant ist hingegen, dass die Versiegelungsrechte, abgebildet durch die Grundflächenzahl, in der damaligen und heutigen Planung identisch sind. Insgesamt wird daher durch die vorliegende Planung keine Mehrversiegelung und damit kein über den damals zulässigen Eingriff hinausgehender Eingriff erwartet.

Für bauliche Erweiterungen mit Eingriffen in die Bodenoberfläche in den noch nicht bereits überbauten ‚Bereichen mit Altlastenrelevanz‘ werden fachlich geeignete Begleitmaßnahmen erforderlich.

6.4.4 Arten- und Biotoppotenzial

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt ist im Zuge eventueller Baufeldfreimachungen (Rodung der vorhandenen Einzelbäume und Gebüsche im Eingriffsbereich) ohne Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung von Individuen möglich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung gehen kaum potenzielle Quartiere für die Besiedlung durch planungsrelevante Arten verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG kann bei Beachtung und Umsetzung der im Artenschutzgutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

6.4.5 Klimapotenzial und Luftqualität**Wirkungen**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte während der Bauzeiten
- Risiko der weiteren negativen Veränderung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen (Verlust von Offenlandflächen und kleineren Gehölzbereichen). Dies bewirkt u.a. eine verstärkte Aufheizung der Luft, eine geringere Luftfeuchte und eine höhere Staubkonzentration im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen
- erhöhte Geruchs-, Abgas- und Lärmemission durch erhöhten regelmäßigen Fahrzeugverkehr, Heizungen, Lüftungen und Klimaanlage

Aufgrund der vorgesehenen zulässigen Nutzungen ist nicht von der Ansiedlung von emissionsintensiven Betrieben auszugehen.

Allerdings ist eine Erhöhung der Wärmebelastung nicht auszuschließen. Deshalb sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf Dach-, Wand- und Bodenflächen und eine möglichst umfangreiche Beschattung im Zuge der Gebäude- und Freiflächenkonzeption anzustreben (siehe auch Schutzgut Mensch).

Da jedoch von einer Vorbelastung für das menschliche Wohlbefinden auszugehen ist, sind mikro- und bioklimatische Maßnahmen empfohlen.

6.4.6 Wasserpotenzial

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan sind die Flächengrößen und –zuschnitte der gewerblichen Bauflächen nahezu gleichgeblieben. Wie bereits bei der Betrachtung der Schutzgüter Fläche und Boden ist gegenüber der Ursprungsplanung keine Eingriffswirkung gegeben.

6.4.7 Schutzgut Mensch**Schallschutz**

Durch geräuscherzeugende Vorgänge der Betriebe im Plangebiet im Zusammenwirken mit der schalltechnischen Vorbelastung aus benachbarten Gewerbeflächen ist eine Beaufschlagung der Umgebung mit Gewerbelärm zu erwarten.

Wirkungsgefüge Mensch – Altlasten

Die bereits angesprochene Altlastensituation birgt keine erkennbaren Risiken für die menschliche Gesundheit.

Wirkungsgefüge Mensch – Lokal- und Bioklima

Die beschriebene klimatische Ungunstsituation bzw. die bebauungs- und nutzungsgenerierte thermische Belastung werden durch die neu entstehenden Gebäude bestehen bleiben. Es sollte ein besonderes Augenmerk auf die Durchgrünung und Beschattung von Boden- und Gebäudeflächen gerichtet werden.

Die neu entstehenden Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit werden aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen als gering eingestuft. Die Grundbelastung ist jedoch beträchtlich.

6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der bestehende aktiv genutzte Gebäudebestand bleibt erhalten bzw. wird konzeptionell erweitert und die Nutzungen fortgeführt oder angepasst.

Die Errichtung von Neubauten auf Grundlage des Bebauungsplanes ist möglich und beabsichtigt. Konflikte oder sachgutbezogene nachteilige Situationen sind nicht zu erkennen.

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

6.4.9 Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Im Teilgebiet GEe1 sind Nutzungen in immissionsschutzverträglicher Abstufung zu benachbarten Wohnnutzungen zulässig. Dies sind:

Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise zulässig Betriebsleiterwohnungen (eingeschränkt), sportlichen, kirchlichen, kulturellen sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen (siehe im Detail: textliche Festsetzungen des Bebauungsplans).

Diverse sonstige Nutzungen sind nicht zulässig.

In den Teilgebieten GEe2 und GEe3 sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Mit Erschütterungen ist allenfalls durch die Bautätigkeit zu rechnen.

Lärm, Licht und Wärme werden voraussichtlich in dem zukünftig intensiv genutzten Gesamtgebiet dauerhaft emittiert.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es werden die nach Art und Menge typischen Abfälle anfallen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt werden wird. Die Entsorgung des Abwassers wird durch die ordnungsgemäße Behandlung in einer Kläranlage gewährleistet. Der ordnungsgemäße Umgang mit Abfällen wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

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

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sind aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsarten (siehe oben) nicht zu erwarten. Das Auslösen von Katastrophen durch die

im Rahmen der Planung ermöglichten Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (z.B. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschaftsrisikos.

Schutz gegen radioaktive Strahlung

Das Plangebiet liegt in einem gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Damit greifen einschlägige Schutzvorschriften. U.a. ist auf § 154 der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) hinzuweisen, der Schutzmaßnahmen bei Neubauten vorgibt.

Schutz vor Störfällen

Das Plangebiet ist innerhalb des Achtungsabstandes eines Betriebsbereichs gelegen, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Der in Rede stehende Betrieb befindet sich ‚Am Vogelherd‘ in Ilmenau und hat einen Achtungsabstand von 1.000 m. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 750 m zu diesem Betrieb. Gemäß dem im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz ist dieser Umstand in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Betrachtungen zur Erstellung des Bebauungsplanes ergibt sich, dass die Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb dieses Achtungsabstandes nach Störfall-Verordnung aufgrund der Einordnung als Gewerbegebiet, auch ohne publikumsintensive Nutzungen, keine Einschränkungen für die vorliegende Planung hervorruft.

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

Kumulierende Effekte mit spezieller Umweltrelevanz oder der Nutzung natürlicher Ressourcen sind nicht erkennbar. Zwar ist das Untersuchungsgebiet Teil einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche. Die absehbaren baulichen und nutzungstechnischen Erweiterungsmöglichkeiten lassen keine maßgeblichen, in diesem Zusammenhang zu betrachtenden Wirkungen erwarten.

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

Die durch die vorgesehenen Nutzungen produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für solche verdichteten Nutzungsbereiche üblich ist.

Die Ansiedlung von Betrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, ist ausgeschlossen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sollten jedoch durch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Beschattungen minimiert werden.

Die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wird derzeit als gering angesehen. Allerdings führt die in den letzten Jahren zu beobachtende Intensitätszunahme von Starkregenereignissen möglicherweise zur Veränderung der Beurteilung von Hochwasserrisiken. Dies wird jedoch grundsätzlich alle bebauten Flächen in ähnlicher topographischer Lage betreffen. Eine Analyse zum Thema Starkregen liegt auf städtischer Ebene inzwischen vor.²² Besondere Gefährdungsmomente sind nicht erkennbar.

²²

HGN Beratungsgesellschaft mbH: Starkregenanalyse Ortsteile Ilmenau, Nordhausen, 02. Sep. 2024

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Für die Anlage der Gebäude, Lagerflächen, Zuwegungen, Stellplatzflächen etc. werden voraussichtlich marktgängige verwendete Techniken und (Bau)Stoffe eingesetzt.

6.4.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**Maßnahmen des Artenschutzes**

Die nachfolgend genannten Maßnahmen ergeben sich zuvorderst aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens. Sie sollen die Vermeidung von Eingriffen gewährleisten:

- | | |
|---------------|--|
| V1/saP | zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung sowie für ggf. notwendige Abrissarbeiten (Schutz Vögel/Fledermäuse) |
| V2/saP | Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel/Fledermäuse) |
| V3/saP | Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel/Fledermäuse) |

Ausgleichsmaßnahmen:

- | | |
|-------------------|---|
| A1/saP/CEF | Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter |
| A2/saP/CEF | Fledermausquartiere |

Es wird darauf hingewiesen, dass das Konzept, sobald einzelne Teilprojekte des Bebauungsplans hinreichend konkretisiert wurden, projektbezogen zu präzisieren ist.²³

Durch die Maßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

Grünordnerische und landespflegerisch wirksame Maßnahmen

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhalten die vorgenannten Maßnahmen des Artenschutzes wie auch die Beschreibung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie von konkreten Pflanzbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB). Sie sind geeignet, die im Plangebiet entstehenden und nicht vermeidbaren Eingriffe auch im Gebiet selbst zu kompensieren.

Maßnahmen zum Schallschutz

Über die Begrenzung der Schallabstrahlung der Gewerbebetriebe mittels einer Emissionskontingierung gemäß DIN 45691 als bindende Vorschrift des Bebauungsplans sind keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung zu erwarten.

²³ vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 19f.

6.5 ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELT-AUSWIRKUNGEN

Grundsätzliche Planungsalternativen bestehen nicht, da das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet genutzt wird. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist eine Neustrukturierung und Reaktivierung von Gewerbebrachen günstiger als die Entwicklung neuer Bauflächen an anderer Stelle.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine vernünftigen Alternativen zu der vorliegenden Planung.

6.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren

Alle durchgeführten Untersuchungen, wie z. B. die artenschutzrechtlichen Erhebungen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen bei der Bearbeitung des Themenbereiches Schallschutz zur Anwendung.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Aufgrund der langjährigen planerischen Bearbeitung sind keine besonderen Schwierigkeiten festzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

6.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Es kann erforderlich sein, dass auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf vertiefende bzw. ergänzende Untersuchungen vorzunehmen sind. Dies muss in den nachfolgenden Genehmigungsplanungen erfolgen.

Zu nennen sind hier insbesondere Fragen des Artenschutzes bei Abriss, Wiedernutzung und starkem Umbau von eventuell minder genutzten Gebäuden.

6.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd‘, Ortsteil Unterpörlitz, durchzuführen. Anlass der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans von 1998 an geänderte Rahmenbedingungen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,1 ha.

Das Gebiet weist durch bestehende und ehemalige Nutzungen deutliche Vorbelastungen im Bereich Boden-Wasser-Altlasten auf. Klimatische Vorbelastungen sind ebenfalls gegeben. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung hat keine unmittelbar schützenswerten Artenvorkommen oder besondere Lebensräume festgestellt, verweist jedoch auf die Einhaltung von Schonzeiten bei der Beseitigung von Vegetation und die vorlaufende Gebäudekontrolle vor einem Abriss.

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

Belastungen für die Menschen, die sich im Gebiet länger aufhalten (eventuelle Wohnnutzung) sind durch Schall und lokalklimatische Gegebenheiten nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurden zu deren Vermeidung bzw. Minderung umfangreiche Nutzungsregelungen, Begrünungs- und Gestaltungsvorgaben entwickelt.

Es verbleiben – über die Ursprungsplanung hinaus gehend – keine nicht kompensierbaren nachteiligen Wirkungen für Mensch und Natur bei Umsetzung des im Bebauungsplan dargelegten Planungskonzeptes.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nähere Angaben werden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel 3 ‚Nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ gemacht. Nachrichtlich übernommen werden die folgenden, nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Bestimmungen:

- das seitens des Landes ausgewiesene Radonvorsorgegebiet
- die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau
- die Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau

8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren begonnen. Im Jahr 2007 wurde zunächst eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt, gefolgt von einer förmlichen Beteiligung. Nach Fortführung ab 2022 und dem notwendigen Wechsel in das herkömmliche Verfahren aufgrund veränderter Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut förmlich beteiligt.

Die vorgetragenen Anregungen der Behörden wurden planungsbegleitend gewürdigt, Stellungnahmen der Öffentlichkeit lagen nicht vor. Insbesondere die erstellten Fachbeiträge zu den Themen Schallimmissionen und Artenschutz lieferten wichtige Erkenntnisse zum Umgang mit den Anregungen sowie zur Qualifizierung und Absicherung der Planinhalte.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange konnten in der Regel durch redaktionelle oder punktuelle inhaltliche Ergänzungen sowie durch den Bearbeitungsumfang der genannten Gutachten entsprochen werden.

Zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird auf die umfangreichen und tiefgehenden textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

Rechtsfolgen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die teilweise Überplanung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 ‚An der Hohen Straße‘ aus dem Jahr 1998.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für ihren Geltungsbereich die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes vollständig.

Der verbleibende Teil des Ursprungsbebauungsplans – nördlich der Hohen Straße gelegen – besteht mit der Ausweisung als Mischgebiet fort und ist auch mit verminderter Fläche weiterhin funktionsfähig. Städtebauliche oder planungsrechtliche Spannungen durch die 1. Änderung sind nicht erkennbar.

9 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Aushubarbeiten und Abfälle

Laut vorlaufender Erkundung zu Bodenverunreinigungen²⁴ sind Aushubarbeiten gutachterlich zu betreuen. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen möglicher Kontaminationen sind unverzüglich, hier dem Ilm-Kreis, zu melden.

Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen

Generell wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 - Richtlinien für die Ausführung geotechnischer Untersuchung für bautechnische Zwecke - und DIN 1054 - Zulässige Belastung des Baugrunds - zur Erkundung und Bewertung des Baugrunds empfohlen.

Denkmalschutz

Bei konkreten Maßnahmen mit Erdbewegungen im Plangebiet ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar einzubeziehen. Über deren Art und Umfang der Sicherung nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) ist dann ggf. vor Ort zu entscheiden. Erdeingriffe im Plangebiet sind der Behörde ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

Vorsorge zu Starkregen

Die Grundstückseigentümer haben sicherzustellen, dass bei Starkregen anfallendes Regenwasser schadlos innerhalb des Grundstücks zurückgehalten wird. Das Regenwasser darf nicht in den öffentlichen Raum oder auf angrenzende Grundstücke abgegeben werden. Schäden gegenüber Dritten sind auszuschließen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist ein **Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100** zu führen und dem Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau (WAVI) vor Bauausführung vorzulegen. Zur Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist die Differenz der auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwassermenge bei einem Regenereignis mit einem Bemessungsregen T=2 Jahre und einer Dauer von 15 Minuten und einem Starkregenereignis T=30 Jahre und einer Dauer von 5 Minuten zu ermitteln. Die Differenz ist in m³ anzugeben und die Rückhaltung auf dem Grundstück nachzuweisen.

²⁴ Zentrum für Glas- und Umweltanalytik der Arbeitsförderungsgesellschaft Glas mbH und Büro für Geologie und Umweltfragen: Historische Erkundung zur Vornutzung des geplanten Gewerbegebiets, Ilmenau, Juli 1997.

Beachtung von Leitungen

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind bezüglich eventueller Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

Das betrifft auch Hausanschlussleitungen für rückwärtige Grundstücke. Diese verlaufen verschiedentlich über vorderliegende private Grundstücke zur öffentlichen Straße.

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die DVGW-Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

Schutzabstände für Pflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Ausführung der Pflanzungen

Die Ausführung der Pflanzungen ist von größter Bedeutung für den Erfolg der Maßnahmen. Grundsätzlich sollte die Pflanzung spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Mit dem Abschluss der Bepflanzung darf jedoch die Maßnahme nicht als beendet betrachtet werden. Erst die nachträgliche Pflege sichert den gewünschten Aufwuchs dauerhaft. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 ‚Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ und DIN 18919 ‚Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen‘ zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie den rechtzeitigen Pflanz- und Erziehungsschnitt.

Empfehlung zur Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Durch deren geringen UV-Strahlungsanteil werden Insekten nur minimal angelockt. In Betracht kommt insbesondere geeignete LED-Technik sowie NA-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Nutzung regenerativer und umweltfreundlicher Energien

Zur Energieeinsparung sowie zur umweltfreundlichen Energieversorgung sollte eine zumindest ergänzende Energieversorgung durch regenerative Energien (z. B. passive oder aktive Solarenergie) vorgesehen werden.

Katasterangelegenheiten und Bodenordnung

Laut wiederholten Aussagen des Katasterbereichs Saalfeld wird seitens des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im April 2025

 2221 04 BE FzB/be, my