

# 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV- Technik Speziallampen GmbH Wümbach“

Begründung  
Entwurf

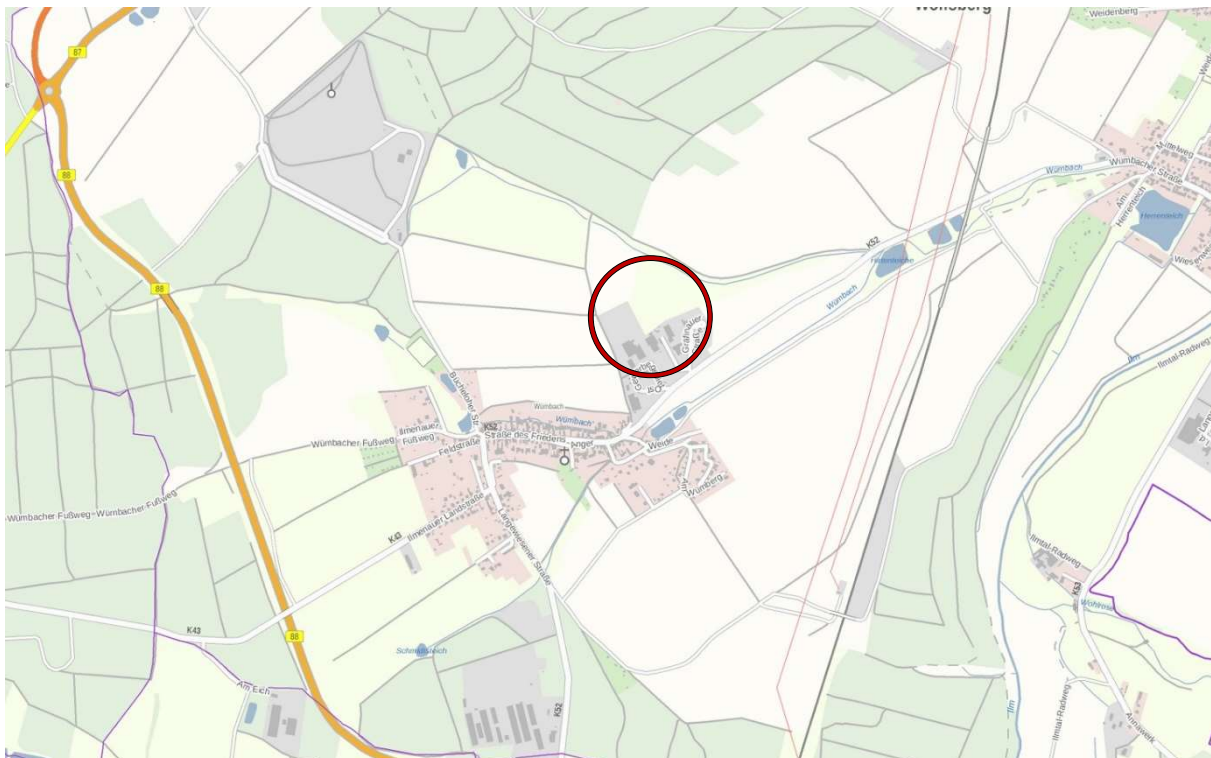
01.09.2021



Planungsbüro für  
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau  
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44  
E-Mail: [info@bauprojekt-ilmenau.de](mailto:info@bauprojekt-ilmenau.de)



## BEGRÜNDUNG

### INHALTSÜBERSICHT

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und Verfahrensablauf .....	2
2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses .....	3
3. Lage und Art des Plangebiets .....	3
4. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
5. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
6. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bebauungsstruktur .....	6
7. Verkehrserschließung und Anbindung .....	7
8. Natur und Umwelt .....	7
9. Ver- und Entsorgung .....	7
10. Eigentumsverhältnisse .....	8
11. Hinweise .....	8
12. Rechtsgrundlagen .....	9
13. Anlagen .....	10

#### 1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und Verfahrensablauf

Die UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach als Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung ihres Firmenstandorts im Gewerbegebiet Ost I in Wümbach.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“ wird entsprechend aktueller Erfordernisse geändert und der Geltungsbereich erweitert.

##### Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Vorentwurf

Ankündigung frühzeitige Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung;  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf

Entwurf durch Stadtrat gebilligt und zur Auslegung beschlossen

Ankündigung Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung;  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Abwägung

Satzungsbeschluss

Genehmigung

Inkrafttreten der Satzung

## 2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses

Mit dem im Februar 2009 genehmigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“ wurde dem seit 1994 im Gewerbegebiet Ost in Wümbach ansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben. Auf der Fläche des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im Jahr 2019 eine Halle errichtet.

Im Zuge der Planungen wurde festgestellt, dass diese Halle lediglich den kurzfristigen Bedürfnissen für Lager-, Produktions- und Bürofläche genügt und in den kommenden Jahren eine erneute Erweiterung des Standorts zur Sicherung der benötigten Kapazitäten und zur Haltung des Standorts nötig sein wird.

Die Erweiterung ist zwingend am aktuellen Standort vorzunehmen, da nur so der sichere Ablauf für Produktion und Logistik gesichert werden kann.

## 3. Lage und Art des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“ befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wümbach, im nördlichen Randbereich des Gewerbegebiets Ost.

Die Bebauungsplanfläche ist gekennzeichnet durch das Firmengelände der UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach innerhalb des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der sich östlich angrenzenden Erweiterungsfläche, die bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünfläche genutzt wird.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Weideflächen umgeben. Im Westen und Süden befinden sich die Betriebsgelände der im Gewerbegebiet Ost angesiedelten Firmen.



Übersicht Plangebiet und angrenzende Nutzungen

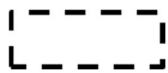


#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“ hat eine Flächengröße von 1,17 ha (davon ca. 0,5 ha Erweiterungsfläche) und umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Wümbach, Flur 3:

Flurstücke 15/1, 15/4, 16/1, 16/5, 18/5, 605/3 und 1298.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zum Bebauungsplan gehörigen Planzeichnung.

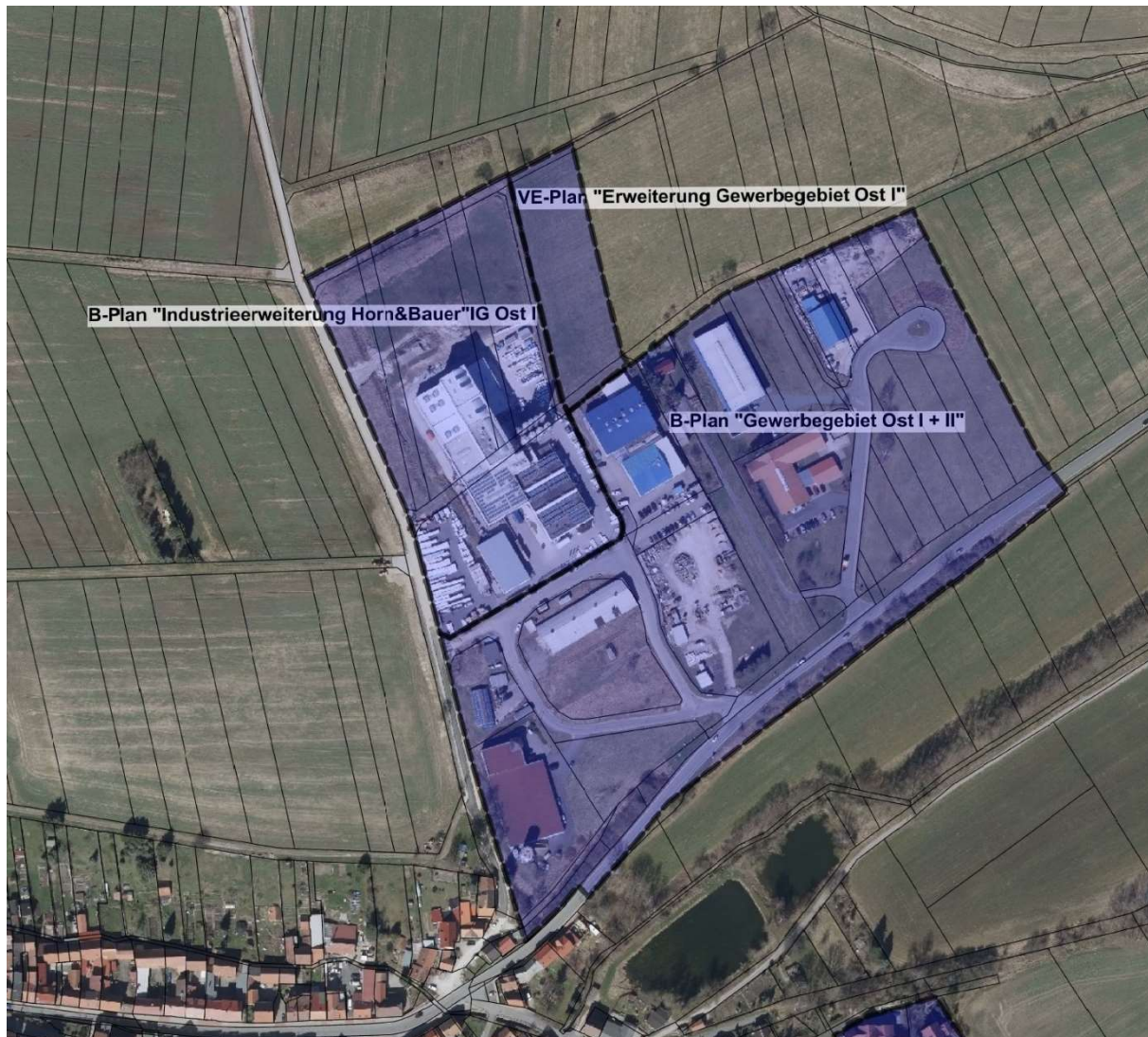


Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“



Fläche des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der aktuelle Geltungsbereich weicht vom Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ab. Aufgrund des fehlenden funktionellen Zusammenhangs wurden die Flurstücke 15/3 und 16/4 (öffentlicher Weg) sowie 603 (Graben) herausgenommen.



Übersicht der Geltungsbereiche aller rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gebiet

An Schnittstellen mit angrenzenden Geltungsbereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne ist die aktuelle Bauleitplanung anzuwenden.

## 5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Bei dem Entwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-technik Speziallampen GmbH“ der Stadt Ilmenau im OT Wümbach handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Für die Stadt Ilmenau liegt seit 2017 für das damalige Stadtgebiet ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor (Bekanntmachung am 24.11.2017). Wümbach gehörte zu dieser Zeit noch nicht zu Ilmenau, erst mit Wirkung vom 06.07.2018 erfolgte die Eingliederung in die Stadt.

Für die ehemalige Gemeinde Wolfsberg, in dessen Bereich sich Wümbach befand, lag kein eigener Flächennutzungsplan vor, der als Entwicklungsgrundlage für Bebauungspläne herangezogen werden konnte

Per Eilentscheidung vom 24.03.2020 hat der OB der Stadt Ilmenau gemäß § 30 ThürKO entschieden, den FNP der Stadt Ilmenau für den Bereich der neuen Ortsteile zu erweitern. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche bestehende Aufstellungsbeschlüsse der ehemaligen selbständigen Städte und Gemeinden zur Flächennutzungsplanung aufgehoben. Aktuell erfolgt die Erarbeitung eines Vorentwurfs für die Erweiterung des FNP.

Im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Wolfsberg mit Stand 2002, dessen Aufstellungsbeschluss per Eilentscheidung des Oberbürgermeisters der Stadt Ilmenau vom 24.03.2020 aufgehoben wurde, ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung

Gewerbegebiet Ost I“ als Gewerbefläche, die Erweiterungsfläche als Fläche für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wiese / Weide ausgewiesen. Die Erweiterung des FNP der Stadt Ilmenau für das Territorium der neuen Ortsteile ist mit der neuen Planung in Übereinstimmung zu bringen.

## **6. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bebauungsstruktur**

Mit dem Vorhaben soll eine sinnvolle Anpassung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestands erfolgen, die den Erfordernissen des Plangebiets Rechnung trägt und sich in die vorhandenen Strukturen einfügt.

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (nach § 12 Abs. 3a BauGB).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen in Form der Traufhöhe bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,8 als Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt. Damit wird einer an diesem Standort üblichen Bebaubarkeit und dem Bedarf des Vorhabenträgers entsprochen.

Die festgesetzte Höhe der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, wird jedoch auch durch die Geländeverhältnisse mitbestimmt. Die zulässige Gebäudehöhe beläuft sich absolut auf die maximale geodätische Höhe von 469,10 m ü. NHN. Als Höhenbezugspunkt wird die Eingangshöhe des Bestandsgebäudes, Fertigfußboden festgesetzt. Die Höhe des Fertigfußbodens (FFB) im Bestandsgebäude entspricht der Höhe FFB des geplanten Gebäudes.

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild des Gesamtgebiets und vorhandener Baustrukturen entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Auf Grund des Geländereiefs und der Einordnung des geplanten Baukörpers in Fortführung der vorhandenen Baustruktur ist es erforderlich, Festsetzungen zu Aufschüttungen und Stützmauern im Plangebiet zu treffen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen Bereich des Plangebiets dient einer optimierten Einbindung in die Landschaft und der Sicherung des Ausgleichsbedarfs.

Als Maßnahme für den Verlust an Boden wird für den Ausgleich des Kompensationsbedarfs eine Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Boden festgesetzt.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist, einen positiven Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu erzielen.

Geplant ist die Errichtung der Gewerbebebauung mit Flachdach mit einer bis zu 1 m hohen Attika. Damit wird der typischen Bauform für Hallen innerhalb des Gebiets entsprochen.

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung auf dem Dach ist gewünscht. Jedoch muss ein ästhetisches Erscheinungsbild gewährleistet sein. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen zum Klimaschutz.



Der Ausschluss von hochglänzenden und spiegelnden Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien sowie die nicht zulässige Verwendung von Neon- und Leuchtfarben sind im Sinne der gestalterischen Anforderungen im ländlichen Raum.

Besondere Beachtung wird auch der Gestaltung der Werbeanlagen beigemessen, da hierdurch ebenso das äußere Erscheinungsbild des Gebiets beeinflusst wird.

Auf den Grundstücken, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, werden keine öffentlichen Flächen entstehen.

## **7. Verkehrserschließung und Anbindung**

Das Plangebiet wird von der Straße des Friedens, über die Erschließungsstraße Gewerbegebiet Ost und Verkehrsflächen innerhalb des Betriebsgeländes der UV-Technik Speziallampen GmbH erschlossen. Die Feuerwehzufahrt ist ebenfalls über diese Straßen gewährleistet. Im Gebiet selbst soll neben dem Werksverkehr kein öffentlicher Verkehr angesiedelt werden.

## **8. Natur und Umwelt**

### Grün

Im nördlichen Plangebiet werden Flächen zur Begrünung vorgehalten, um den notwendigen Ausgleich und einen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Details regelt der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Grundlage ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen gemäß dem Thüringer Modell.

### Bodenschutz

Die notwendige bodenbezogene Kompensation regelt der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Grundlage ist der LUBW Leitfaden sowie die Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon / Internet) ist über die vorhandenen Anlagen auf dem Betriebsgelände abgesichert. Eine detaillierte Darstellung beinhaltet der Vorhaben- und Erschließungsplan.

### Trinkwasser

Eine Versorgung des Gewerbestandorts mit Trinkwasser ist grundsätzlich mit dem Anschluss an die innerbetriebliche Wasserversorgung möglich.

### Löschwasser

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DGVW W 405 Tabelle 1 mit 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden für den Grundschutz des Gewerbegebietes bereitzustellen. Die Bereitstellung kann durch nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernung von <= 300m zum Objekt, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt, erfolgen:

Hydranten des öffentl. Trinkwassernetzes mit Q >=400l/min bei Fließdruck >= 1,5 bar

Andere ständig betriebsbereite Hydranten mit Q >=400l/min bei Fließdruck >= 1,5 bar

Löschwasserteiche nach DIN 14210

Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Ergiebigkeit, Anfahrbarkeit, Zufahrt/ Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit)

Die Stadt Ilmenau hat einen unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit einem Fassungsvermögen von 98 m<sup>3</sup> errichtet. Dieser stellt ca. 50 % der Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet sicher. Zusätzlich können weitere ca. 50 % durch den WAVI als Versorger für Trinkwasser über die Entnahme von insgesamt maximal 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zur Brandbekämpfung am Oberflurhydranten im Gewerbegebiet entnommen werden. Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden ist abgesichert.

Die Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle der Stadt Ilmenau ist erfolgt (siehe Anlage Stellungnahme vom 21.05.2021).

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Grundstücksanschluss der UV-Technik Speziallampen GmbH.

Auf den Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt und einer unterirdisch anzulegenden Regenrückhaltung zugeführt. Direkte Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Entwässerungseinrichtung bestehen nicht. Die Erlaubnis für die Gewässerbenutzung ist vom Vorhabenträger bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Auch die Entscheidung über die Notwendigkeit der Errichtung einer Regenrückhaltung obliegt der Wasserbehörde.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des IIm-Kreises.

### **10. Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **11. Hinweise**

#### Artenschutz

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere § 39 und § 44 hinweisen.

#### Altlasten

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes IIm-Kreis, Ritterstraße 14 in 99310 Arnstadt zu informieren.

#### Denkmalschutz

Derzeit sind keine Funde bekannt. Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

#### Regenwasserbehandlung

Wenn das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung, von Wegen und Plätzen durch Infiltration zur Grundwasseranreicherung oder anderweitig dem Grundwasser zugeführt werden soll, so ist dazu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

#### Geologische Belange

Sollten Bohrungen zur Erkundung oder Erschließung des geologischen Untergrundes durchgeführt werden, sind diese 14 Tage vor ihrer Ausführung dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Die Dokumentationen der Bohrungen (Bohrmeister- und Geologen-Schichtenverzeichnisse, Bohrjournale, Pegeldata etc.) sind nach Ablauf der Arbeiten in vollem Umfang dem TLUBN zu übermitteln. Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

#### Abfallagerung und –beseitigung

Es wird auf die geltenden gesetzlichen Regelungen zur Abfallagerung bzw. –beseitigung verwiesen.

#### Immisionsschutz



Zum Schutz angrenzender sensibler Nutzungen (Wohnbebauung) werden Maßnahmen festgesetzt, um die Schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 sicher einzuhalten. Die Ergebnisse der durchgeführten Lärmprognose (Lärmgutachten Nr. Lä-031.2021 Schallschutzbüro Dipl.-Ing. H.-J. Zubrinna Dessau) haben ergeben, dass es zu keiner Überschreitung kommt bzw. nur sehr geringe zu erwarten sind unter Einhaltung genannter Vorgaben und Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen (siehe Anlage Lärmgutachten).

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Es wird auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.

#### Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung kann abgesichert werden (siehe Pkt. 9. Ver- und Entsorgung).

#### Sonstiges

Die Hinweise betreffen die notwendige Beteiligung des WAVI, die Bestimmungen zu bestehenden DIN-Vorschriften 18915 „Bodenarbeiten“ und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, zur RASSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen), zur Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau und zur Straßenbeleuchtung.

#### Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden, sondern es kann eine Auswahl getroffen werden.

#### Umgang mit evtl. vorkommenden Grenz- und Messpunkten

Die sich im Bearbeitungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen amtlichen Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens sind gemäß § 25 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) besonders zu schützen.

## **12. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i. der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)

**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I, S. 2873)

**Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.03.2021 (GVBl. S. 115)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom  
18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

**Regionalplan Mittelthüringen**, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, aktuell im  
Änderungsverfahren

### **13. Anlagen**

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Grundriss EG
Anlage 3	Schnitt 1-1
Anlage 4.1	Nordwestansicht
Anlage 4.2	Nordostansicht
Anlage 4.3	Südostansicht
Anlage 4.4	Südwestansicht
Anlage 5	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
Anlage 6	Lärmgutachten Nr. LÄ-031.2021 vom 30.06.2021
Anlage 7	Stellungnahme Stadt Ilmenau/ Löschwasser vom 21.05.2021