

## STADT ILMENAU

# BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ‚CAMPUS‘ – 1.ÄNDERUNG/TEILAUFBEBUNG

## BEGRÜNDUNG

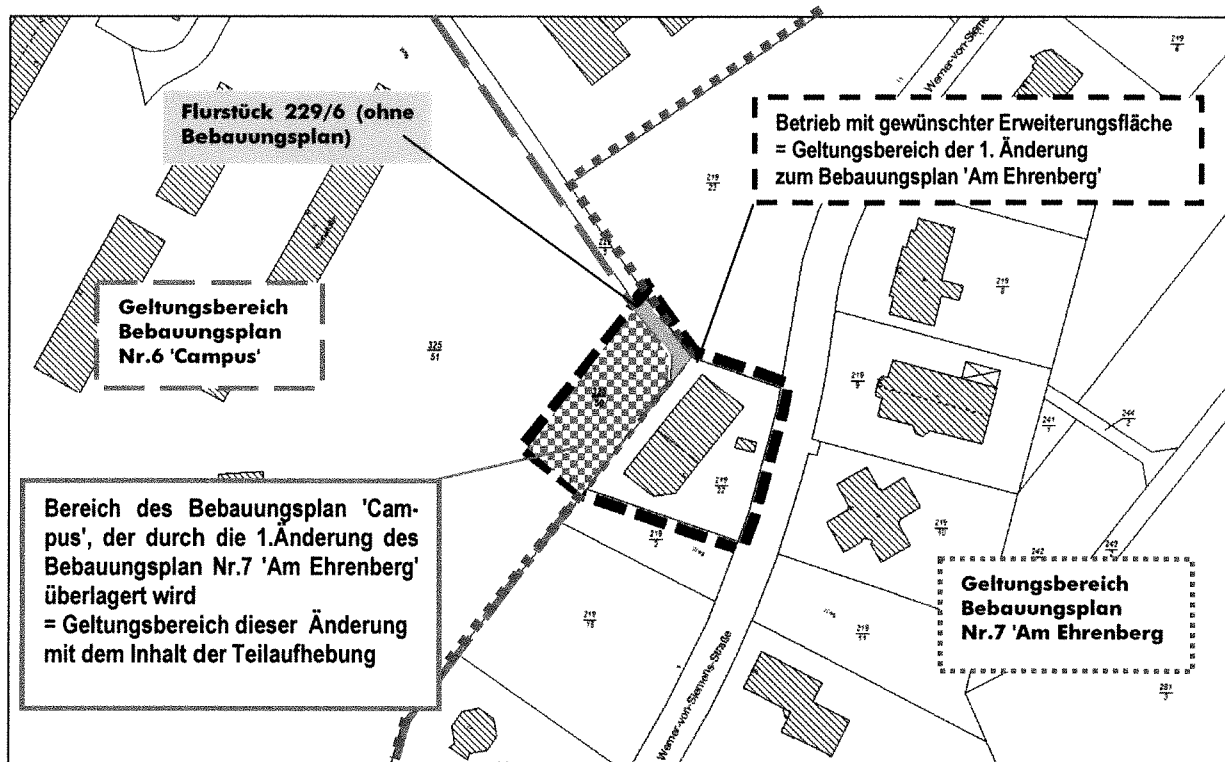
<b>1 PLANUNGSANLASS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>1</b>
<b>2 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>2</b>
<b>3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>3</b>
<b>4 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>5 ABWÄGUNG, RECHTSFOLGEN, HINWEISE .....</b>	<b>6</b>
<b>6 ÜBERSICHT: BEBAUUNGSPLAN NR.6 CAMPUS MIT TEILAUFBEBUNG .....</b>	<b>7</b>

### 1 PLANUNGSANLASS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ zu ändern. Anlass ist der konkrete und dringende Erweiterungsbedarf einer im Nachbargebiet ‚Am Ehrenberg‘ ansässigen Firma. Für zusätzliche betriebliche Aktivitäten am Standort werden weitere Flächen benötigt, die nur durch Inanspruchnahme von Grünflächen bereitgestellt werden können, die aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Campus‘ liegen.

Nach einer Vorprüfung durch das Bauamt hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 12. Mai 2011 die Einleitung dieses Änderungs- und Aufhebungsverfahrens beschlossen.

Da ein Betrieb erweitert werden soll, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ ansässig ist, wird das notwendige Planungsrecht als Änderung eben dieses Bebauungsplans angestrebt. In jenem Verfahren ist die Ausdehnung des Geltungsbereichs im erforderlichen Umfang wie auch die Ausweisung als ‚Gewerbegebiet‘ vorgesehen. Die dadurch überplante Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ soll mit dem hier betriebenen Verfahren gleichzeitig klarstellend aus dessen Geltungsbereich entlassen werden. Die nachfolgende Skizze gibt einen Überblick über die planungsrechtliche Situation.



Damit umfasst der räumliche Geltungsbereich das inzwischen gebildete Flurstück 325/50. Die Flächengröße beträgt rund 1.000 m<sup>2</sup> oder ca. 0,1 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Parallel zu dieser Änderung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'Am Ehrenberg' betrieben mit dem Ziel, die notwendigen Festsetzungen zur Erweiterung des veranlassenden Gewerbebetriebs zu treffen.

## 2 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

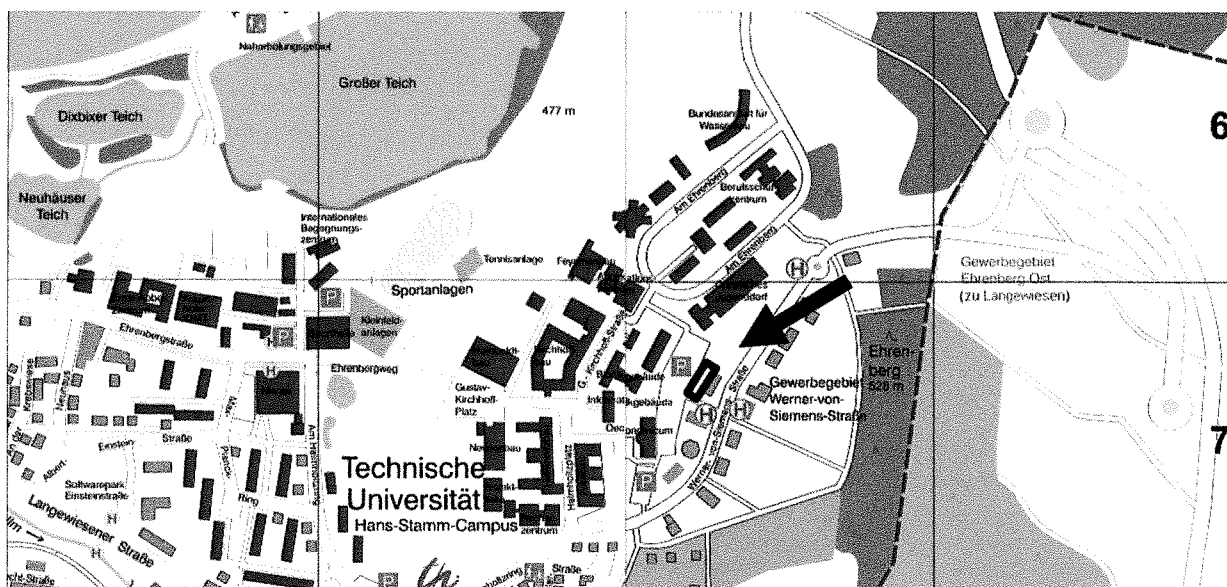


Abbildung: Auszug aus dem Stadtplan, entnommen von [www.ilmenau.de](http://www.ilmenau.de)

Das Plangebiet ‚Campus‘ – 1. Änderung liegt im Osten der Stadt am Rand der Universität zur Werner-von-Siemens-Straße hin und grenzt an das dortige technologieorientierte Gewerbegebiet. Weiter nach Westen erstreckt sich zunächst eine Böschungsfläche, dann schließen sich Parkplätze und Institutsgebäude der TU Ilmenau an.



Luftaufnahme aus dem Jahr 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Die Fläche selbst ist mit niedrigen Sträuchern und einzelnen jungen Bäumen bewachsen und gehört als festgesetzte Ausgleichsfläche zur Außenrandbegrünung der Universität.



Blick nach Nordosten.  
Links der Parkplatz der Technischen Universität (außerhalb des Geltungsbereichs).



Blick nach Nordosten.  
Rechts die erweiterungswillige Firma (außerhalb des Geltungsbereichs).

### 3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die frühzeitige Beteiligung hat stattgefunden. Der vorliegende Entwurf baut auf einer früheren Planfassung auf und wurde nach Erfordernis aktualisiert.

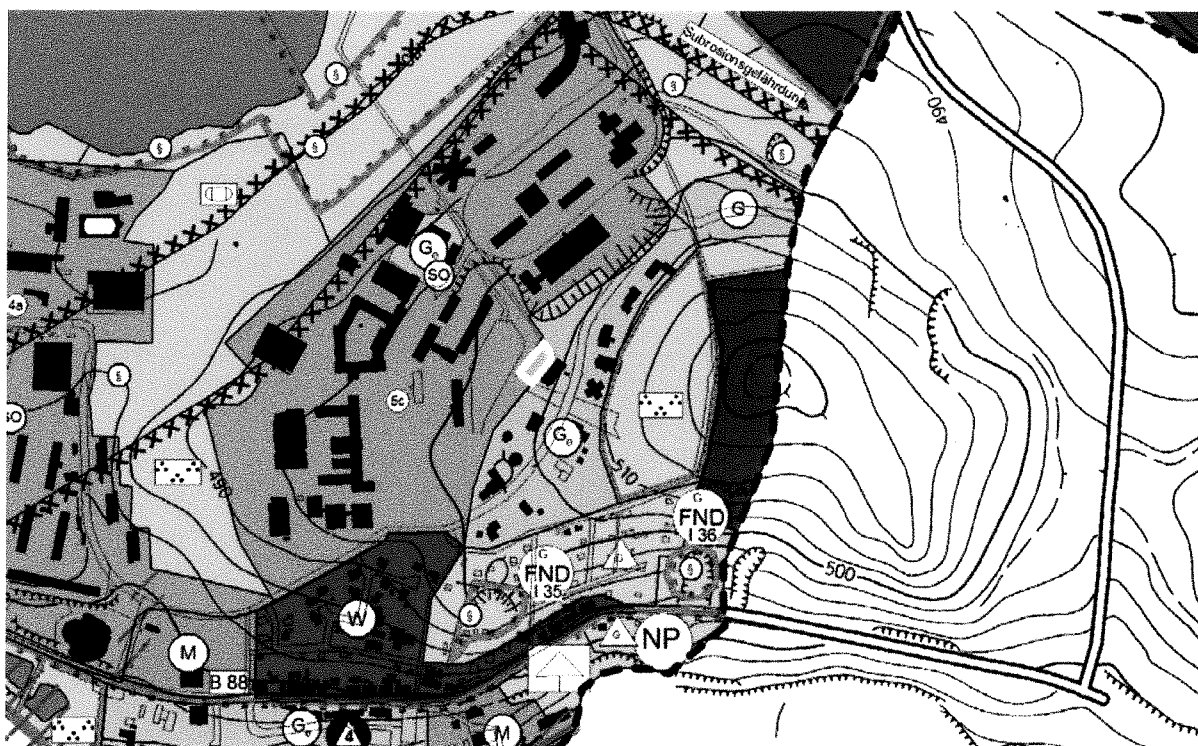


Abbildung: Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau, Stand September 2012

Das Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz 'eingeschränkt' dargestellt. Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung stimmen damit überein. Im Ergebnis ist zu erwarten, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sein wird.

## 4 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN

### 4.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Das vorliegende Plangebiet ist bisher Bestandteil der Technischen Universität Ilmenau. Im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 6 'Campus' diente die Fläche der Außenrandbegrünung und dem landespflegerischen Ausgleich. Nunmehr soll sie als Erweiterungsfläche dem benachbart gelegenen Gewerbebetrieb zugeschlagen werden.

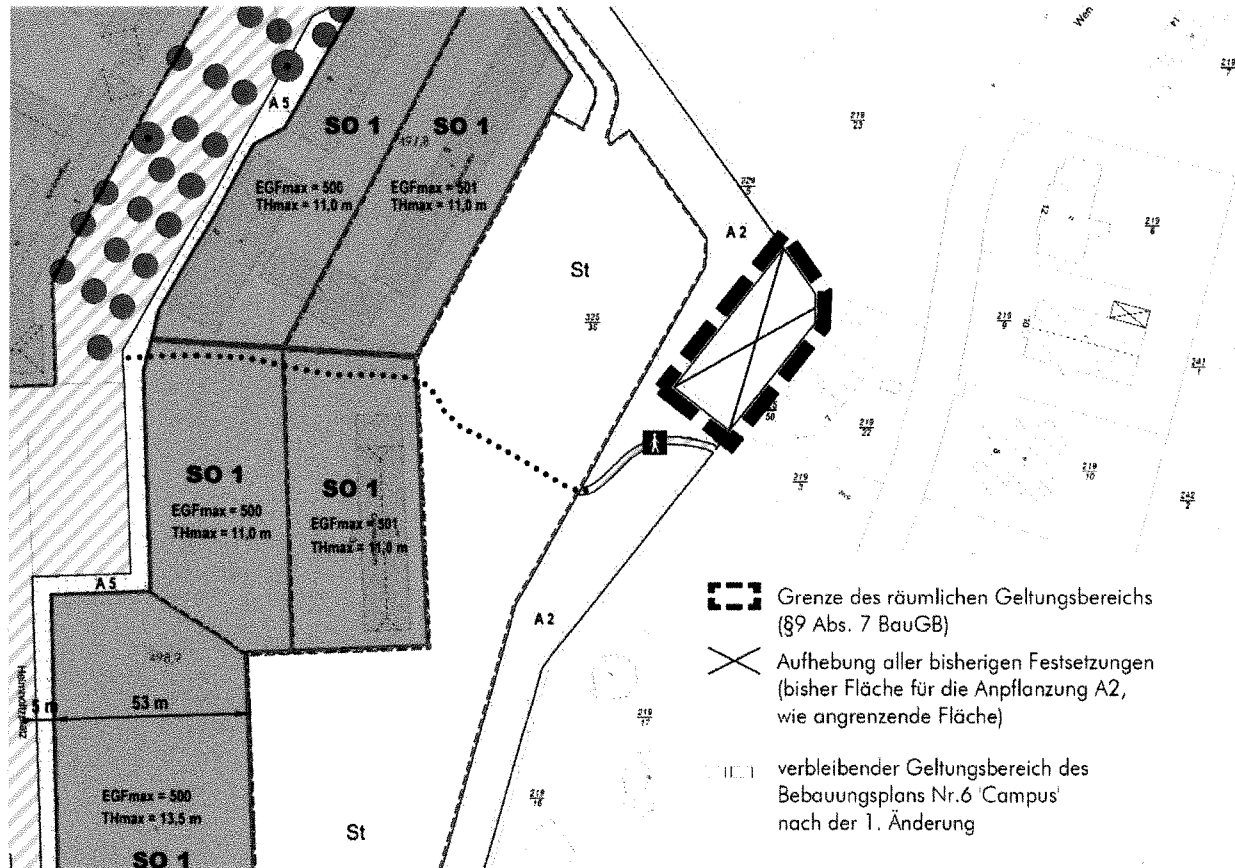
Dies erscheint geboten, da die Zukunftsfähigkeit der Stadt Ilmenau eng mit der Erhaltung und weiteren Entwicklung als Technologie- und Innovationsstandort verbunden ist. Seit Mitte der 1990er Jahre wurden dazu im Rahmen der Initiative 'Technologie Region Ilmenau Arnstadt' u.a. gezielt technologieorientierte Gewerbegebiete ausgewiesen und besiedelt. Innerhalb dieser Gruppe nimmt der Nachbarbebauungsplan Nr. 7 'Am Ehrenberg' eine herausgehobene Stellung ein wegen seiner Nähe und direkten Anbindung an die Technische Universität und nicht zuletzt wegen seiner Prosperität.

Entsprechend groß ist das Interesse der Stadt, für die Firmen an diesem Standort die erforderlichen Entwicklungsspielräume zu sichern. Mit dem hier betriebenen Verfahren wird flankierend die ergänzende Ausweisung von Bauflächen im Nachbargebiet unterstützt.

## 4.2 PLANUNGSRECHTLICHE BEDEUTUNG

Die Änderung hebt alle Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans auf. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die parallele Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 7 'Am Ehrenberg' - 1. Änderung gesichert.

Die nachstehende Überlagerung zeigt, wie sich diese 1. Änderung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 'Campus' verhält. Eine Gesamtübersicht wird im Kapitel 6 auf Seite 7 gegeben.



Kombinierte Darstellung aus dieser 1. Änderung (schwarz gestrichelt umgrenzt) und dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 'Campus' (links)

## 4.3 NATUR UND UMWELT

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Materiell betrachtet entfallen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Aufhebung für den Geltungsbereich rund 1.000 m<sup>2</sup> an ausgewiesener 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' vom Typ A2 = 'Dichte Gebietseingrünung'. Dieser Typ war laut Festsetzungen auf ca. 50 % seiner Fläche mit unregelmäßig angeordneten Gehölzgruppen zu bepflanzen. Daneben sollten Wiesenanteile angelegt und unterhalten werden.

Damit betrifft die Bebauungsplanänderung sowohl das landespflegerische Konzept wie auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Ursprungsbebauungsplans Nr. 6 'Campus'. Wesentliche Verschlechterungen für Natur und Landschaft sind jedoch nicht zu erwarten aufgrund folgender Umstände:

- Die angestrebte randliche Eingrünung der Universität bleibt weitgehend gewährleistet, da selbst an der schmalsten Stelle 7 m, jedoch in der Regel 10 m und mehr an Breite bestehen bleiben.
- Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ bleibt weiterhin positiv.

Laut Grünordnungsplan<sup>1</sup> schloss die Bilanzierung bei einem Ausgangszustand von 684.713 Einheiten mit einem Überschuss von rund 30.000 Einheiten nach Umsetzung der Planung ab. Nach Abzug von 4.900 Einheiten<sup>2</sup> für die jetzt entfallende Fläche überwiegt der Ausgleich weiterhin den Eingriff um 25.100 Werteinheiten oder 3,7 %.

- In der parallellaufenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ – 1. Änderung, die künftig für die hier betrachtete Fläche gilt, sind landespflegerische Maßnahmen vorgesehen. Das sind eine 5 m breite Außenrandbegrünung, eine innere Begrünung sowie ein Ausgleich für die wegfallenden Grünstrukturen und die Versiegelung.

## 5 ABWÄGUNG, RECHTSFOLGEN, HINWEISE

### Rechtsfolgen, Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Die hier vorliegende 1. Änderung hebt für ihren Geltungsbereich alle Regelungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ auf. In einem parallellaufenden Verfahren - der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ - wird die Fläche als Gewerbegebiet überplant – vgl. hierzu auch die Übersichtsdarstellung auf Seite 2.

### Verfahren und Abwägung

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Sachverhalte von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangen waren in der Planung bereits berücksichtigt worden bzw. konnten durch redaktionelle Anpassungen integriert werden. Anregungen der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

### Bodenordnung

Die planungsgemäßen Grundstücksverhältnisse der künftigen gewerblichen Nutzung können durch freihändigen Erwerb hergestellt werden. Eine förmliche Bodenordnung entfällt.


aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau

 ISU

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ursprungsbebauungsplan im Februar 2006,

1. Änderung im Januar 2013

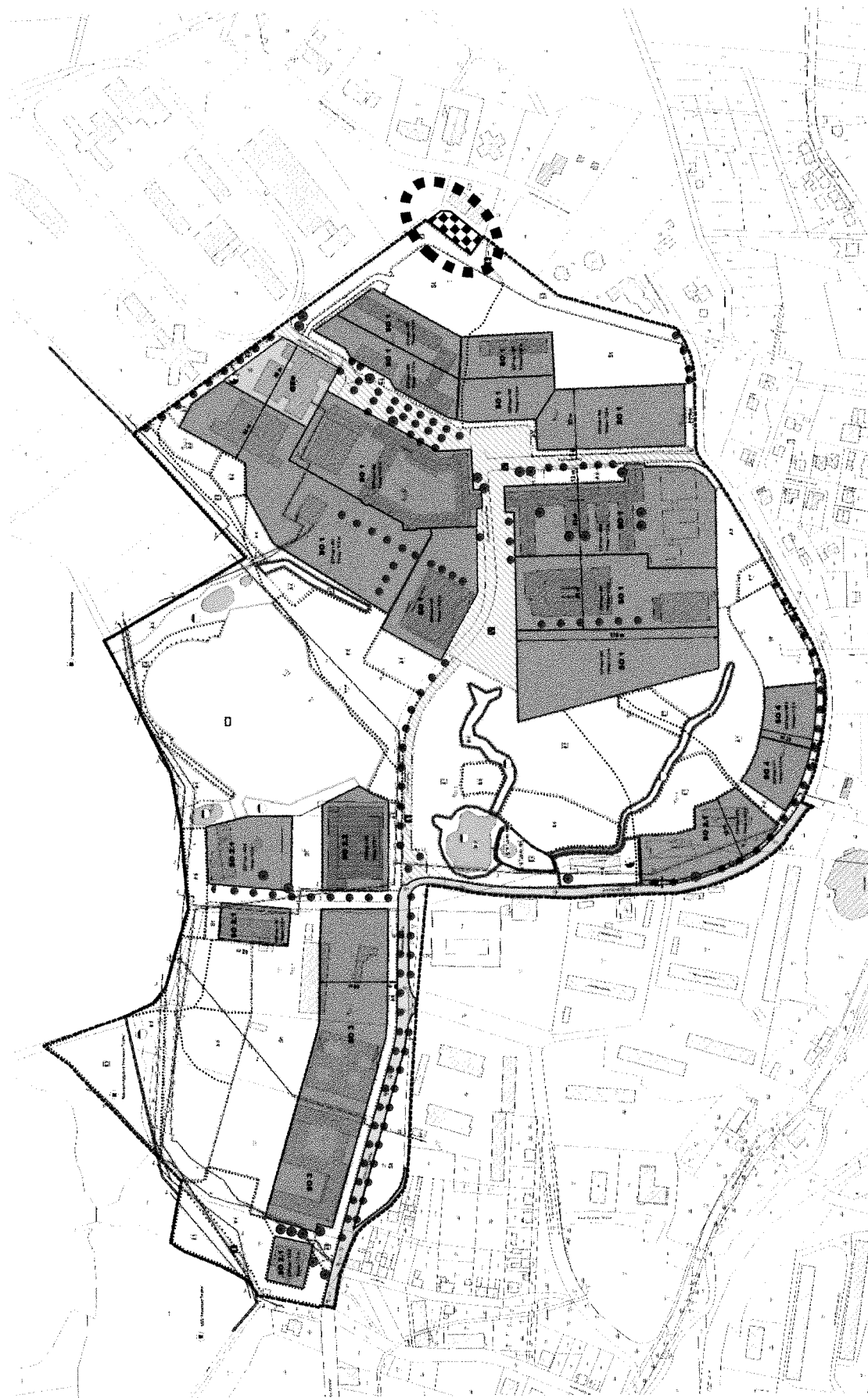
 1124 BP6 be3 FzG/be

<sup>1</sup> Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 ‚Campus‘, erstellt durch isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung, Ilmenau/Kaiserslautern, September 2005

<sup>2</sup> Berechnung gemäß der Tabelle ‚Planung‘ auf Seite 27 des Grünordnungsplans: 980 m<sup>2</sup> der Fläche ‚E2‘, die mit Wertfaktor 5 angesetzt ist, fallen weg; daraus ergibt sich eine Minderung des Ausgleichs um 4.900 Werteinheiten



## 6 ÜBERSICHT: BEBAUUNGSPLAN NR.6 CAMPUS MIT TEILAUFGEBUNG



 durch die 1.Änderung aufgehobener Teil