

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER STADT ILMENAU 'GEWERBEPARK B 87/HEIZWERK'

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALT:

1. Aufstellungsbeschluß
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Anlaß der Planung
6. Planungsziel
7. Grundzüge der Planung
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Erläuterungen einzelner Festsetzungen
9. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften
10. Flächen- und Kostenermittlung
11. Hinweise zur Planverwirklichung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ilmenau hat am 12. Dezember 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Gewerbepark B 87/Heizwerk' zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Grenze des Baugebietes wird im Süden und Westen von dem Bahndamm - dem Anschlußgleis zum bestehendem Heizwerk - gebildet. Im Norden und im Osten wird das Gebiet von einer Erschließungsstraße, die vom Eingangsbereich des Heizwerkes bis zur Einmündung in die Bundesstraße 87 (B 87) reicht, begrenzt. Südöstlich tangiert die B 87 das Plangebiet.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsausgang von Ilmenau (Richtung Bücheloh) an der B 87. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen, im Nordosten und Osten Wald an. Gewerbe- und Industrieflächen grenzen im Südosten, Süden und Westen an den Planungsraum an.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 22,8 ha.

3.2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine forstwirtschaftliche Fläche, die mehr oder weniger extensiv genutzt wird. Die Fläche ist zum größten Teil mit Kiefern bestanden. Die Vegetation wird in einzelnen Bereichen durch ein reiches Mosaik an Pflanzen bestimmt. So befindet sich im Kerngebiet des Planungsraumes ein Vegetationsbestand mit feuchter Ausbildung in der Größe von etwa 0,7 ha. In diese Senke, die mit ökologisch wertvollen Strukturen ausgestattet ist, entwässert der größte Teil des Planungsraumes. Das Plangebiet wird mit einzelnen Gräben durchzogen. An 12 Standorten wurden laut 'Ergebnisse der Biotopkartierung' des Landratsamtes von 1991/1992 Vorkommen von besonders geschützten Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung vorgefunden.

Die Flächen für das geplante Gewerbegebiet, das sich in zwei Bereiche gliedert, wurden mittlerweile mit Zustimmung der Forstbehörden gerodet.

4. DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das Plangebiet ist in dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, das sich in Teilflächen aufteilt, und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Damit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB gewährleistet.

5. ANLASS DER PLANUNG

Ausgangspunkt der Planung war der Wille der Stadt Ilmenau, Flächen für eine gewerbliche Nutzung auszuweisen und zu erschließen, um die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Ilmenau zu fördern.

Nach Abprüfung verschiedener Alternativen kam die Fläche, die am östlichen Ortsausgang von Ilmenau an der B 87 liegt, in die engere Wahl. Die Fläche war insbesondere interessant, da aufgrund der momentan vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnisse die Flächenverfügbarkeit in anderen Bereichen sehr eingeschränkt ist.

Die Prüfung der Flächenalternativen fand in näherer Abstimmung mit den beteiligten Behörden, insbesondere der Forstverwaltung statt. Dabei war auch die bessere forstwirtschaftliche Nutzbarkeit der konkurrierenden Flächen ein Kriterium.

6. PLANUNGSZIEL

Ziel der Planung ist es, nach erfolgter Standortfestlegung, ein qualifiziertes Gewerbegebiet behutsam in eine Waldfläche zu integrieren. Dabei soll die günstige Lage der B 87 am Rand des Plangebietes für den überörtlichen Verkehr genutzt werden und sich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dem stadtstrukturellen Kontext anpassen.

Zu dem durch die Bebauung entstehenden Eingriff in bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen geeignete Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang zu erreichen.

7. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Angewandte Planungsgrundsätze

Die Planungen zum Bebauungsplan 'Gewerbepark B 87/Heizwerk' gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Ansiedlung nur von Betrieben, die nicht in Konkurrenz zu Einrichtungen in der Innenstadt stehen;
- leistungsfähige Anbindung an die B 87, Erschließung über den vorhandenen Zufahrtsweg des Heizwerkes, der als Haupteerschließungsstraße ausgebaut wird;
- Erzielung einer städtebaulichen Gestaltung über Grünelemente, besonders im Bereich der Erschließungsstraßen; Begrenzung der Bauhöhen zur landschaftlichen Anpassung;

- Rücksichtnahme auf wertvolle Naturelemente, deshalb Teilung des Gewerbegebietes in zwei Bereiche unter Aussparung des zentral gelegenen Feuchtbereiches;
- möglichst weitgehende Gewährleistung des Wasserhaushaltes über Zuführung des Regenwassers zum Feuchtbereich und Begrenzung der Versiegelung;
- Minimierung und weitgehender Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch intensive Begrünung auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, durch Anlage sowie Erhalt von Biotopverbundstrukturen, durch Stabilisierung des durch den Eingriff entstandenen instabilen Waldrandes und durch Umwandlung des bestehenden Nadelwaldes in einen vielfältigen Laubwald.

7.2 Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange

- **Belange der Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft werden aufgrund der Zielrichtung der Planung intensiv berücksichtigt, damit Arbeitsplätze in größerer Zahl geschaffen werden können.

Durch die Festsetzungen und die Zuschnitte der nutzbaren Flächen können sich sowohl Einrichtungen des Großhandels als auch Betriebe des produzierenden Gewerbes oder Handwerks ansiedeln. Anzustreben ist eine vielseitige Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt auf Produktion, Handel wird jedoch nur eingeschränkt gewünscht.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Nutzungen im Gewerbegebiet keine Konkurrenz zu Einrichtungen der Innenstadt darstellen.

- **Belange des Naturschutzes und der Landespflege**

Ein Gewerbegebiet stellt immer auch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. So werden z.B. Waldflächen gerodet, Baukörper errichtet und Grundstücke versiegelt.

Um diese Eingriffe so gering wie möglich zu halten, sieht der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen landespflegerischer Art vor.

Hinsichtlich Art und Umfang der erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen sowie deren Umsetzung wurden vertiefte Untersuchungen in Form eines begleitenden Grünordnungsplans durchgeführt. Die Vorschläge dieser Fachplanung wurden bei der Planung berücksichtigt und in den Bebauungsplan integriert.

Durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff minimiert und zum größeren Teil ausgeglichen werden.

- **Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Durch seine Lage sowie aufgrund intensiver Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, der engen Verzahnung mit dem umgebenden Wald und durch die Regelungen zu den Baukörpern ist das Gewerbegebiet als 'Gewerbepark' zu betiteln. Den Beschäftigten wird der psychologische Effekt eines angenehmen Arbeitsumfeldes geboten. Auch der angrenzende Wald fördert das Wohlbefinden der hier arbeitenden Menschen und trägt schließlich zu einer Steigerung der Wertschätzung von Arbeit und Arbeitsplatz bei. Durch den mit einer hohen gestalterischen Qualität ausgestatteten 'Gewerbepark' wird zudem die Attraktivität für die Besucher gesteigert.

- **Umgang mit Grund und Boden**

Das effektive Erschließungssystem, das überdies nur zum kleineren Teil neu erstellt werden muß, sowie die Nutzung und die vorgeschlagene Parzellierung der Grundstücke stellen einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicher.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, ERLÄUTERUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

8.1 Städtebauliche Struktur und Gestalt

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Nutzungsart 'Gewerbegebiet' (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die allgemeine Zulässigkeit wird allerdings begrenzt auf Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude soweit sie nicht der Abgabe von Waren an Endverbraucher dienen. Damit sollen publikumsintensive Einrichtungen und ebenso solche, die mit der Versorgungsfunktion der Innenstadt in Konkurrenz treten können, ausgeschlossen werden. Damit soll eine Gefährdung der Innenstadt wie auch die Erzeugung von Verkehrsströmen vermieden werden.

Soweit Verkaufsflächen an Endverbraucher und Ausstellungseinrichtungen nur untergeordnete Bedeutung haben, sind sie ausnahmsweise zulässig. Damit würde z.B. einem im Gebiet ansässigen Spengler der Verkauf von kleinen Mengen an Ersatzteilen oder ähnlichem ermöglicht. Die Dimension eines Baumarktes wäre dagegen ausgeschlossen.

Die nicht zulässigen Anlagen werden wegen der mit ihnen im allgemeinen verbundenen Verkehrserzeugung sowie wegen der für sie wünschenswerten näheren Lage zu Stadt hin ausgeschlossen. Darunter fallen Einrichtungen wie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet ist aufgrund der 'empfindlichen' Lage am Waldrand besonders behutsam in die Waldfläche zu integrieren (Landschaftsbild). Daher wird aus ökologischen Gründen (Stabilisierung des Kleinklimas, Verminderung der Flächenversiegelung in Zusammenhang mit Grundwasserneubildung) sowie aus städtebaulichen Gründen die nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht ausgeschöpft sondern eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe und die Firsthöhe bestimmt, da Geschoßangaben für Baukörper gewerblicher Nutzung problematisch sind. Durchschnittliche Geschoßhöhen wie z. B. im Wohnungsbau sind hier nicht möglich.

Die festgelegten Wand- und Firsthöhen sind wegen des Landschaftsbildes sowie wegen ökologischen und stadtgestalterischen Aspekten erforderlich, um eine möglichst harmonische Integration der Baukörper in die Landschaft zu gewährleisten. Bezug genommen wird insbesondere auf die Wuchshöhe des umgebenden Waldes, die derzeit um 20 m liegt.

Größe der Baugrundstücke, gestalterische Festsetzungen

Die Vorschläge zur Grundstücksgröße orientieren sich an der vorgefundenen Topographie und den mit vertretbarem Aufwand vornehmbaren Anpassungen. Grundsätzlich wird daher in den hängigen Teilen des Gebietes eine Ausrichtung der Grundstücke parallel zu den Höhenlinien angestrebt.

Mindestgrößen zu den Baugrundstücken werden festgesetzt, um einer zu kleinteiligen Struktur entgegen zuwirken. Da solche kleinen Größen hauptsächlich Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zuzuschreiben sind, wäre damit eine Verfälschung des Gebietscharakters und eine Konkurrenz mit der Innenstadt nicht auszuschließen. Für das nördliche Teilgebiet wird die Mindestgrenze deutlich höher angesetzt, damit eine optimale Verwertung der ebenen Flächen gewährleistet ist, ein kleinteiliger Zuschnitt wäre hier nicht akzeptabel.

Die Festlegung einer besonderen Bauweise mit seitlichen Bauabständen, jedoch ohne die Längenbegrenzung der offenen Bauweise trägt einerseits der Notwendigkeit zur Schaffung ausgedehnter Baukörper in Gewerbegebieten Rechnung, andererseits wird eine hohe Transparenz des Gebiet erzielt, wodurch klimatologische Austauschprozesse unterstützt werden. Außerdem wird der Charakter eines 'Gewerbeparkes' verstärkt, da der Überbauung Grenzen gesetzt sind. Darüber hinaus wird eine verbesserte städtebauliche Gliederung erreicht und eine Verzahnung mit der Landschaft ermöglicht.

Von der Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen wird abgesehen, da durch die Höhenverhältnisse eine automatische Regulierung eintreten dürfte und die festgesetzten Begrünungen auch wechselnde Gebäuderichtungen nur wenig prägend erscheinen lassen.

Zusätzliche Bestimmungen über das Anbringen von Werbeanlagen, zur Ausführung der Grundstücksabgrenzungen und zu Müllbehältern sind zur Gewährleistung des Gewerbeparkcharakters aus ästhetischen Gesichtspunkten und zur Vermeidung einer Überflutung mit Informationen ('Schilderwald') erforderlich.

8.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Anlage des Gewerbegebietes setzt die Rodung von Waldflächen voraus. Dadurch werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen zerstört sowie der Wald in seinen Schutzfunktionen (Biotopschutz, Immissionschutz) und seiner Erholungsfunktion beeinträchtigt. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, werden von der etwa 22,8 ha großen, überwiegend mit Wald bedeckten Fläche nur rund 10 ha in Anspruch genommen. Im Baugebiet selbst werden intensive Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Der Wald mit Feuchtbereichen, Grasweg und Teich (etwa 10,6 ha) wird als 'Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festlegung dient:

- zur Erhaltung der Feuchtbereiche und zur Sicherung der angrenzenden Flächen, die in diese entwässern,
- zur Erhaltung des Teiches,
- zum Schutz der Vorkommen von 'besonders geschützten' Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung,
- zur Sicherung der Erholungsfunktion des Waldes,
- zur Minderung des Lärmpegels.

Da durch die Rodung ein ungestufter, harter, 'unnatürlicher' Waldtrauf entstanden ist, wird ein natürlich gestufter Waldrand entlang der Waldfläche, die an das Baugebiet angrenzt, angestrebt.

Der Waldrand hat folgende Funktionen zu erfüllen:

- Windschutz,
- Schutz vor Sonnenbrand,
- Bereicherung des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion),
- Rückzugs- und Überlebensbereiche für Arten, die sich in der intensiv genutzten Flur oder im vollbestockten Wald nicht halten können.

Als 'Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' werden folgende Regelungen getroffen:

- die Zuleitung des Dachwassers und des unverschmutzten Oberflächenwassers zum Feuchtgebiet wird über den Regenwasserkanal des Trennsystems vorgesehen. Zur Gewährleistung eines kontinuierlichen Wasserzuflusses wird eine Rückhalteeinrichtung realisiert; die Ver-

sickerung von unverschmutzten Oberflächenwassern auf den privaten Grundstücksflächen wird ergänzend empfohlen;

- die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser des straßenbegleitenden Gehweges, der entlang der Haupteerschließungsstraße verläuft, wird in Richtung Wald festgelegt, um einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten;
- Amphibiendurchlässe und -schutzzäune werden angelegt, um Wanderwege der Amphibien sicherzustellen und um den Trenneffekt der Erschließungsstraße zu minimieren;
- im Zuge des Ausbaus der Haupteerschließungsstraße wird ein Brückenbauwerk mit einer großen Öffnung errichtet, um ökologische Austauschprozesse zu verbessern.

Weiterhin sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt:

- die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Landschaftsbilderhaltung' an der Nordspitze des Gebietes. Die Festlegung dient vor allem zur Erhaltung der landschaftstypischen Situation (Waldrand mit Übergang zur freien Landschaft) und zur Abschirmung des Gewerbegebietes.
- die Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Abschirmung'. Die Festlegung dient vor allem zur Abschirmung des Gewerbegebietes von der Haupteerschließungsstraße (Immissionschutz, Sichtschutz).
- die Anlage von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Straßenraumgestaltung'. Die Festlegung dient vorrangig zur Gestaltung und Verbesserung des Straßenraumes, sowie der Herstellung eines Bezuges zum umgebenden Wald.
- die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund'. Die Festlegung zielt auf die Vernetzung der durchschnittenen Waldflächen und auf den Schutz wertvoller feuchter Standorte.
- das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum. Die Festlegung bringt eine Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes.

Die Breite und der Aufbau der anzulegenden Grünflächen orientiert sich an der ökologischen Funktionsfähigkeit und an Gestaltungsgrundsätzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen werden eine Reihe von Festsetzungen wirksam:

- die Bestimmungen zur Grundflächenzahl begrenzen die Versiegelung,
- über die 15 %-ige Begrünungsverpflichtung wird auch auf den privaten Grundstücken ein Mindestmaß von begrünten Flächen erreicht,

- die Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen vermindert die Negativ-Wirkungen von versiegelten Flächen wie Aufheizung oder Staubaufwurf auf das Kleinklima, entsprechendes gilt für die Fassadenbegrünung,
- über flächenbezogene Pflanzverpflichtungen wird ein Mindestmaß an Biomasse auch auf den privaten Grundstücksflächen eingebracht.

Die Vorschriften zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützen sich auf die Erkenntnisse des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan. Dort waren ausführliche Analysen der Bestandssituation vor dem Eingriff angestellt worden. Aus landespflegerischer Sicht erscheint die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Wiederherstellung funktionsfähiger ökologischer Strukturen zwingend. Die angegebenen Qualitäten sind erforderlich um in absehbarer Zeit Effekte für den Naturhaushalt zu erreichen. Bei Verwendung kleinerer Pflanzen würde dies unangemessen länger dauern, die erhöhten Kosten sind im Gegensatz dazu vertretbar.

Im Nordosten des Plangebietes entlang der Bahnstrecke wird auf einem privaten Grundstück eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Diese Bindung erwächst aus der vorhandenen Vegetation, ihrer Bedeutung und insbesondere ihren Entwicklungsmöglichkeiten. Die Einschränkung des Privaten wird als vertretbar eingestuft, da die Fläche ohnehin kaum anders zu nutzen ist (Böschung) und die dort vorgenommenen Maßnahmen auf die sowieso vorgeschriebenen Pflanzungen anrechenbar sind. Darüber hinaus ist eine begrenzte Eingriffsmöglichkeit gegeben.

Von einer Festsetzung einer Versickerungspflicht wurde entgegen den Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange abgesehen, da die Untergrundverhältnisse nicht mit ausreichender Sicherheit auf mögliche Folgewirkungen (Versickerungsfähigkeit, Schäden durch versickertes Wasser hangabwärts) eingeschätzt werden konnten.

Dachbegrünungen werden lediglich empfohlen, da in der Regel weder eine Akzeptanz noch eine Durchsetzung in Gewerbegebieten erreicht werden kann.

8.3 Verkehrsverhältnisse

Funktion der Straßen

Die Zufahrtsstraße des Heizwerkes wird für die beiden Teile des Gewerbegebietes zur HAUPTerschließungsstraße umfunktioniert. Sie ist über einen Knotenpunkt an die B 87 angebunden. Die B 87 leistet die überörtliche und regionale Verkehrsanbindung. Nach Fertigstellung der nördlich vorgesehenen Autobahn Schweinfurt - Erfurt steht über die B 87 eine direkte Anbindung zur Verfügung.

Die Einmündung der Haupteerschließungsstraße wird richtliniengemäß als Knoten nach RAS-K 1 ausgebaut, um Gefährdungen zu vermeiden und Abbiegevorgänge möglichst flüssig zu gestalten.

Ein Innenring erschließt den südlichen Bereich des Gewerbegebietes. Für den nördlichen Teil genügt bei großen Grundstücken die Haupteerschließungsstraße. Für kleinere Grundstückszuschnitte wird eine Optionsfläche als Fläche mit besonderem städtebaulichem Nutzungszweck festgesetzt. Bei Bedarf kann diese Fläche zusätzlich als Erschließungstich ausgebaut werden, ansonsten verbleibt sie überbaubare Fläche bzw. Grünfläche.

Straßenquerschnitt

Der Straßenquerschnitt orientiert sich an den 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85' (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln). Für den maßgeblichen Begegnungsfall LKW/LKW werden die Erschließungsstraßen mit 6,50 m Breite dimensioniert. Dies ist als Regelbreite ausreichend. Größere Breiten werden im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vorgesehen.

Fußwege

Den Belangen des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs, auch in seiner Bedeutung als Alternative zum motorisierten Verkehr, wird mit der Anlage von Gehwegen entlang der Erschließungsstraßen sowie mit einer direkten Anbindung in Richtung Stadt (an die B 87 in der Höhe der Bahnbrücke) Rechnung getragen.

Bahnanschluß

Für das Plangebiet ist die Möglichkeit zur Nutzung der Schiene als Transportmedium vorhanden. Am nordwestlichen Rand bestehen größere Verladeeinrichtungen. Über die Haupteerschließungsstraße ist der Zugang auf direktem Wege gegeben.

Sonstige Verkehrsflächen

Der bestehende Wirtschaftsweg von der Haupteerschließungsstraße in Richtung Bahngleis bleibt in seiner Form und Funktion erhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Parkplätze sind grundsätzlich nur auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Um keine Auflagen zu formulieren, die eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks behindern, bleibt die Anordnung soweit als möglich den privaten Bauherren überlassen. Dabei sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll ein angemessener Abstand der Garagen zu benachbarten Grundstücken, dem Straßenraum

und den öffentlichen Grünflächen gewährleistet werden. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, aus Sicherheitsgründen jedoch nicht zur Waldfläche hin, errichtet werden.

8.4 Auswirkungen auf Sozialstruktur und Arbeitsplatzangebot

Die Realisierung des Gewerbegebietes stellt eine für die weitere Entwicklung Ilmenaus unerläßliche strukturelle Verbesserung auf dem gewerblichen Sektor dar. Die Zahl der Arbeitsplätze wird nach vorliegenden Zahlen vermutlich ca. 500 betragen. Ein sekundärer Effekt entsteht dadurch, daß mit dem Bau des Gewerbegebietes temporär Arbeitsplätze geschaffen werden.

9. AUFHEBUNG BESTEHENDER RECHSVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

10. FLÄCHEN- UND KOSTENERMITTLUNG

Eine Flächen- und Kostenermittlung wurde von den beauftragten Projektanten zum 3. Juli 1992 durchgeführt. Danach sind folgende Kosten, nach Gruppen aufgeschlüsselt, zum damaligen Planungsstand zu erwarten:

1. Innere Erschließung

Innere Erschließung (Straßenbau, Gehwege)	DM1.625.750
Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)	DM 877.000
Wasserversorgung	DM 397.000
Straßenbeleuchtung	DM 172.000
Rodungsarbeiten	DM 547.900
Erdbau	DM 425.000
Durchlaß/Brücke	DM 220.900

Landespflegerische Maßnahmen DM 240.000

2. Äußere Erschließung

Entwässerung DM 399.000

Wasserversorgung DM 126.000

Abbiegespur B 87 DM 61.200

Aus der Summe der inneren und der äußeren Erschließung ergeben sich
incl. Baunebenkosten und MWST insgesamt:

DM6.277.695

11. HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

11.1 Ver- und Entsorgung des Gebietes:

Die Entsorgung des Schmutzwasser des Gebietes geschieht über die Zu-
leitung zur Kläranlage Ilmenau. Aufgrund der topographischen Verhält-
nisse ist die Einrichtung einer Abwasserpumpstation erforderlich.

Für die elektroseitige Versorgung werden voraussichtlich vier Trafostatio-
nen erforderlich. Die notwendigen Flächen werden zu gegebener Zeit be-
reit gestellt.

Das Gebiet kann über die Trinkwasserleitung zum Porzellanwerk ausrei-
chend versorgt werden.

11.2 Besonderheiten:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgungsanlage
Heyda. Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind
dementsprechend die wasserrechtlichen Bestimmungen einzuhalten und
Beeinträchtigungen des Grundwassers unbedingt zu vermeiden.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch



Immissionsschutz-Städtebau-Umweltplanung

Kaiserslautern und Ilmenau

erstellt im März 1992
zuletzt ergänzt im Oktober 1992

