
**Teil B: Textliche Festsetzungen
Begründung**

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER STADT ILMENAU**'GEWERBEPARK B 87 - HEIZWERK - 1. ÄNDERUNG'****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	1
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	1
1.2	GRÜNFLÄCHEN	3
1.3	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	3
1.4	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	3

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Die nachfolgend genannten Nutzungsarten sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern der flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² der Fläche ($L_{w\cdot}$) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal 70 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 55 dB(A) beträgt.

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und maximal 5 v.H. der Grundstücksfläche, jedoch maximal 700 m² betragen, sowie nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschoßfläche von 200 m².

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs.3 BauNVO über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die Höhenfestsetzungen wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß von der Höhe des tatsächlichen Geländes bis zum oberen Abschluß der Gebäude; bei Versprüngen der Dachflächen gilt das größte Maß.

Soweit für zulässige Anlagen aus besonderen betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größerer Höhe (z.B. Abgas- und Abluffanlagen) erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein.

1.2 Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die Fläche (L) wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'L-Landschaftsbilderhaltung' festgelegt.¹

1.3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

Die in westlicher Fortsetzung der Fläche 'L-Landschaftsbilderhaltung' gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dicht mit einheimischen Laubbäumen l. Ordnung und Sträuchern entsprechend der Artenliste 5² zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.³

1.4 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Den Trägern der Medienversorgung wird für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen entlang der Leitungstrassen ein Leitungsrecht einschließlich des Zugangs bzw. der Zufahrt zu Unterhaltungszwecken eingeräumt.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau, im April 1998



9636tf3.doc/ba

¹ Hinweis: Die Festsetzungen unter Punkt 7.3 der rechtskräftigen Fassung des ursprünglichen Bebauungsplans gelten analog.

² vgl. die rechtskräftige Fassung des ursprünglichen Bebauungsplans

³ Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Anpflanzungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sind, da es sich bei dem Streifen um private Grundstücksfläche handelt, mit der Begrünungsverpflichtung gemäß Punkt 8.5 der rechtskräftigen Fassung des ursprünglichen Bebauungsplans verrechenbar.

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER STADT ILMENAU**'GEWERBEPARK B 87 - HEIZWERK - 1. ÄNDERUNG'****BEGRÜNDUNG**

GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	1
2	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
3	ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG	2
4	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG	4
5	ERLÄUTERUNGEN ZUR BEACHTUNG WESENTLICHER BELANGE	7
6	ERGEBNISSE AUS DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN	11
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	12

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 23. Mai 1996 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 'Gewerbepark B 87 - Heizwerk' beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt einen Teilbereich von ca. 3,7 ha im Norden des Bebauungsplans Nr. 11 'Gewerbepark B 87 - Heizwerk'. Von der Änderung sind in der Flur 10 Unterpörlitz die Grundstücke 1400/32, 1461/16, 1461/22, 1461/23, 1461/24, 1461/25 (tw), 1461/31 (tw), 1466/45 (tw), 1466/46 und 1466/47 betroffen.

Die genaue räumliche Abgrenzung der Änderungsplanung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2000.

2 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Das Plangebiet ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau als gewerbliche Baufläche (G) vorgesehen.

Damit ist die Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB) gewährleistet.

3 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 'Gewerbepark B 87 - Heizwerk' waren die Hauptziele die Ausweisung und Erschließung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung sowie die behutsame Integration eines qualitativen Gewerbegebietes in eine Waldfläche bei gleichzeitiger Nutzung der günstigen Lage an der B 87.

Die Stadt Ilmenau ist nunmehr in einer Zwangslage. Innerhalb der Stadt bestehen zwar an verschiedenen Standorten mehrere Industrieflächen, frei verfügbare, bereits erschlossene Industrieflächen sind jedoch kaum vorhanden. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung ist die Stadt bemüht, entsprechende Flächen vorzuhalten, um reaktionsschnell auf immer wieder vorgetragene Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

Das vorliegende Plangebiet erfüllt die vorgenannten Voraussetzungen. Zudem handelt es sich um eine mittelgroße, ebene Fläche, die frei parzelliert werden kann.

Auch die bereits heute gute und störungsfreie Verkehrserschließung des Teilgebietes ist, gerade auch im Hinblick auf den Schwerverkehr, bei einer Ausweisung als Industriegebiet von großer Bedeutung. Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstraße des Heizwerkes, die an die B 87 angebunden ist. Der direkte Anschluß an die B 87 kann für den überörtlichen Verkehr genutzt werden. Nördlich von Ilmenau wird die zukünftige A 71 Erfurt - Schweinfurt (Baubeginn 1996) verlaufen, an die über die B 87 ein direkter Autobahnanschluß bestehen wird.

Die geplante industrielle Nutzung im vorliegenden Plangebiet ordnet sich darüber hinaus problemlos in den stadtstrukturellen Kontext ein. Die Teilfläche bietet sich aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, die im Westen, Süden und Südosten der Fläche lie-

gen an. Damit kann eine Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten im Nordosten der Stadt erreicht werden.

Beeinträchtigungen anderer Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die Umgebung des Plangebietes -wie bereits oben beschrieben- überwiegend durch Gewerbe- und Industrieflächen geprägt ist. Schutzwürdige Nutzungen sind im direkten Umfeld des Gebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Süden in ca. 750 m Entfernung. Durch die günstige topographische Situation in Verbindung mit der Entfernung ist auch hier nicht mit wesentlichen Störungen zu rechnen. Zudem ist diese Wohnnutzung durch die Immissionen des unmittelbar benachbarten Porzellanwerkes vorbelastet. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel sichergestellt, daß der Immissionsanteil des Plangebietes -bezogen auf die nächstgelegenen 'kritischen' Orte- keinen wesentlichen Beitrag zur Geräuschbelastung liefert (vgl. Schalltechnische Stellungnahme, ab S. 8). Fremdenverkehrseinrichtungen sind nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans führten die vorgenannten Aspekte im wesentlichen dazu, das nördliche Teilgebiet des ursprünglichen Bebauungsplans von einem Gewerbegebiet (GE) in ein Industriegebiet (GI) umzuwidmen, Verkehrsflächen, überbaubare Flächen und Grünflächen den konkreten Wünschen der Stadt Ilmenau anzupassen sowie die vorhandenen Hauptversorgungsleitungen in die Bebauungsplanänderung zu übernehmen.

Für das geplante Gebiet ist die industrielle Nutzung vorgesehen. Es dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend von größeren Einrichtungen, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Emissionen wie insbesondere Luft- und Lärmbeeinträchtigungen, Erschütterungen und Schwingungen nicht zugelassen werden können. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes kommen großindustrielle Anlagen jedoch nicht in Betracht, so daß es sich bei den von den Betrieben ausgehenden Immissionen eher um Lärmeinwirkungen durch den Betrieb an sich sowie das hiermit verbundene Fahrzeugaufkommen als um Luftschadstoffe in größerem Umfang handeln wird.

Durch die Flächenzuschnitte soll die Ansiedlung großflächiger Betriebe ermöglicht, kleinere Betriebe aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem soll die beabsichtigte Nutzung so wenig wie möglich Einschränkungen erfahren.

Diese Ziele dienen der Wahrung der Konkurrenzfähigkeit von Ilmenau zu vergleichbaren Gebieten mit wirtschaftlichen Vorteilen (wie z.B. zur Zeit bessere Verkehrsanbindung, größere Zentralität, mehr Führungsvorteile), indem andere Vorteile wie die z.B. Verfügbarkeit kostengünstiger Flächen

und die weitgehende Bau- und Nutzungsfreiheit zur Attraktivität dieses Gebietes beitragen.

Zur Anpassung der Planung an die voranstehend erläuterten veränderten Zielvorstellungen leitete die Stadt Ilmenau das erste förmliche Änderungsverfahren ein.

4 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Die inhaltlichen Änderungen des Planinhalts beziehen sich auf folgende Bereiche:

- **Art der baulichen Nutzung:**

Im gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans war die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um auf der Fläche die gewünschte Ansiedlung von Industriebetrieben zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO erforderlich.

Die allgemeine Zulässigkeit wird begrenzt auf Gewerbebetriebe aller Art - ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Soweit Verkaufsflächen an Endverbraucher und Ausstellungseinrichtungen nur untergeordnete Bedeutung haben, sind sie ausnahmsweise zulässig. Im Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe demnach nur in Verbindung mit der Produktion, quasi als Werksverkauf, und nur bis zu einer bestimmten relativen und absoluten Größe zulässig. Damit sollen publikumsintensive Einrichtungen und solche, die mit der Versorgungsfunktion der Innenstadt in Konkurrenz treten können, ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der Innenstadt und die Erzeugung von Verkehrsströmen sollen vermieden werden.

Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind als Ausnahmen im gesamten Gebiet zulässig. Ihre Größe wird jedoch beschränkt, um Fehlentwicklungen, die sich durch die Verfestigung von Wohnnutzungen ergeben können, vorzubeugen. Auch soll eine Gefährdung des gewerblich-industriellen Charakters durch eine Ansammlung mehrerer 'Betriebswohnungen' vermieden werden.

Die nicht zulässigen Anlagen werden wegen der mit ihnen im allgemeinen verbundenen Verkehrserzeugung sowie wegen der für sie wünschenswerten näheren Lage zur Stadt hin ausgeschlossen. Darunter fallen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen. Darüber hinaus sollen die Flächen effektiv für

die Ansiedlung von Industriebetrieben genutzt werden, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.

- **Maß der baulichen Nutzung:**

Um den Anforderungen an ein Industriegebiet gerecht zu werden und gleichzeitig die Einschränkungen für die künftigen Ansiedler so gering wie möglich zu halten, wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

In dem Industriegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 an der Höchstgrenze des § 17 BauNVO orientiert, da hier in Zukunft eine weitgehende Überbauung für die Nutzung als Industriegebiet erforderlich ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe definiert, da Geschoßangaben für Baukörper industrieller Nutzung problematisch sind. Die Höhen werden durch Angaben über dem tatsächlichen Gelände bestimmt. Anstelle der allgemein üblichen Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe in Verbindung mit der darauf bezogenen Gebäudehöhe wurde lediglich die Höhenlage der Gebäude festgesetzt, um im darunter liegenden Bereich der Gebäude eine weitgehende Gestaltungsfreiheit, bezogen auf die jeweiligen Ansprüche der Benutzer zu gewährleisten.

Die festgelegte maximale Gebäudehöhe von 18,0 m ist einerseits wegen des Landschaftsbildes, andererseits aufgrund wirtschaftlicher Belange erforderlich. Um eine möglichst harmonische Integration der Baukörper in die Landschaft zu gewährleisten, wird insbesondere auf die Wuchshöhe des umgebenden Waldes, die derzeit bei ca. 20 m liegt, bezug genommen. Gleichzeitig kann die Gebäudehöhe nicht zu gering angesetzt werden, um der angestrebten industriellen Nutzung Rechnung zu tragen, die wiederum eine größere bauliche Höhe erfordert.

- **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Im nördlichen Bereich der Änderungsplanung werden die Baugrenzen den konkreten Änderungswünschen der Stadt Ilmenau mit dem hiermit verbundenen erforderlichen Neuzuschnitt der privaten Grünfläche und der Fortführung der Verkehrsfläche in südlicher Richtung angepaßt.

- **Verkehrsflächen:**

Der Ausbau und der Flächenzuschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Ursprungsplans nicht vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde auf dem damals vorhandenen Katasterplan erstellt. Mittlerweile liegen konkrete Angaben zur Verkehrsfläche vor, die in die Änderungsplanung übernommen werden.

- **Hauptversorgungsleitungen:**

Seit Inkrafttreten des Ursprungsplans liegen mittlerweile seitens der Stadtwerke Ilmenau neuere Angaben bezüglich des Vorhandenseins und der Lage von Hauptversorgungsleitungen vor. So befinden sich im nördlichen Abschnitt der Änderungsplanung Hochdruckgasversorgungsleitungen sowie Mittelspannungs- und Fernmeldekabel. Diese werden in die Änderungsplanung übernommen. Den Trägern der Medienversorgung wird entlang der Leitungstrassen ein Leitungsrecht einschließlich des Zugangs bzw. der Zufahrt eingeräumt.

- **Festsetzungen zum Naturhaushalt:**

Im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Landschaftsbilderhaltung' vorhanden. Diese wird im Zuge des Verkaufs von Flächen an Private mitübertragen und somit in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Landschaftsbilderhaltung' umgewidmet. Dieses Vorgehen ermöglicht eine Verminderung des öffentlichen Unterhaltungsaufwandes. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Ausgestaltung und Bepflanzung der Grünfläche gelten unvermindert weiter.

Der neue Zuschnitt der privaten Grünfläche wird der Neugliederung des nördlichen Teilgebietes und der geänderten Straßenführung angepaßt. Die Grünfläche wird gegenüber dem Ursprungsplan kleiner.

Um die Unterschiede in der Flächenbilanzierung so gering wie möglich zu halten, wird in westlicher Fortsetzung der privaten Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche wird dicht mit einheimischen Laubbäumen I. Ordnung und Sträuchern bepflanzt.

Die Vorschriften zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützen sich auf die Erkenntnisse des landespflegerischen Planungsbeitrags. Aus landespflegerischer Sicht erscheint die Verwendung der in der Pflanzliste ausgewählten Arten zur Sicherung funktionsfähiger ökologischer Strukturen zwingend.

5 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.

Das geplante Gebiet dient ausschließlich der industriellen Nutzung. Durch die Festsetzungen und die Zuschnitte der nutzbaren Flächen wird ein breites Spektrum an Möglichkeiten geboten, das an der vorhandenen Nachfragesituation orientiert ist. So können sich großflächige Betriebe ansiedeln, kleinere Betriebe sind aber nicht gänzlich ausgeschlossen.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß keine publikumsintensiven Einrichtungen und solche, die mit der Versorgungsfunktion der Innenstadt in Konkurrenz treten können angesiedelt werden dürfen.

- **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Ein Industriegebiet 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, wie sie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorhanden waren.

Die für den Naturschutz und die Landespflege relevanten Änderungen umfassen im wesentlichen die Erhöhung der GRZ, die Erweiterung der Verkehrsflächen, die Korrektur der überbaubaren Flächen und der Grünflächen sowie die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Eine Betrachtung der landespflegerischen Belange zeigt, daß auch unter Einbeziehung der Änderung kein qualitativ oder quantitativ anderer Eingriff stattfindet, als er bereits im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan analysiert und bei der Abwägung zugrundegelegt wurde.

Aufgrund der begrenzten Größe des Gebietes kommen großindustrielle Anlagen nicht in Betracht. Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten bzw. werden durch entsprechende technische Einbauten zurückgehalten.

- **Belange des Immissionsschutzes**

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Umwidmung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet in ein Industriegebiet auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht. Hierzu wurde eine schalltechnische Stellungnahme¹ erarbeitet. Diese hat eine Lärmkontingentierung der Flächen zum Ergebnis, die in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt wird. Die Inhalte und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im folgenden abgedruckt:

**Schalltechnische Stellungnahme
zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ilmenau
'Gewerbepark B 87 - Heizwerk - 1. Änderung'**

– **Aufgabenstellung**

Im Zusammenhang mit der Änderung des o.g. Bebauungsplans sind die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Umnutzung einer bisherigen Gewerbegebiets-Teilfläche zu einem Industriegebiet auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen. Darauf aufbauend ist die Verträglichkeit der Planung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen (Forderung des StUA - Erfurt in einer Stellungnahme zum B-Plan vom 04.06.97).

Verkompliziert wird die vorliegende Aufgabenstellung dadurch, daß eine Reihe benachbarter Gewerbe- und Industriegebietsflächen, deren künftige Zweckbestimmungen teilweise noch gewissen Unsicherheiten unterliegen, ebenfalls zur Geräuschbelastung an den fraglichen Immissionsorten beitragen. Insofern muß ein Weg gefunden werden, der die Verträglichkeit der geplanten Änderung - weitgehend unabhängig von der künftigen Entwicklung auf den anderen Flächen - aufzeigt.

– **Vorgehensweise**

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, mögliche Immissionskonflikte die durch die Änderung des o.g. Bebauungsplans entstehen könnten, unabhängig von der Entwicklung der übrigen relevanten Industrie- und Gewerbegebietsflächen, zu beurteilen und ggf. zu bewältigen. Dazu werden im ersten Schritt die - aufgrund der geplanten *uneingeschränkten* Industriegebiets-Teilfläche - zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den 'kritischsten' Immissionsorten bestimmt und diese mit den maßgeblichen Immissionsricht-/Orientierungswerten verglichen. Dies geschieht auf der Basis des im Zusammenhang mit der Lärminderungsplanung für das Stadtgebiet Ilmenau bereits erstellten 'Digitalen Geländemodells' sowie der einschlägigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften.

Im weiteren gilt es dann, die übrigen, an den jeweiligen Immissionsorten einwirkenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen, d.h. die vorhandene Vorbelastung, entsprechend zu berücksichtigen. Darauf aufbauend werden schließlich immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel für das B-Plangebiet abgeleitet, die - vorsichtig ausgedrückt - der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsricht-/Orientierungswerte zumindest nicht entgegen stehen.

¹ ISU - Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ilmenau 'Gewerbepark B 87 - Heizwerk - 1. Änderung', Kaiserslautern, April 1998

Das mittel- bzw. langfristige Ziel muß es dabei natürlich sein, die teilweise bestehenden Vorbelastungen, sprich Richt-/Orientierungswertüberschreitungen, durch Neuplanungen nicht weiter zu erhöhen, sondern durch die Überplanung bzw. Sanierung bestehender Gewerbe- und Industriegebietsflächen ('Altlasten') die generelle Einhaltung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte zu erreichen.

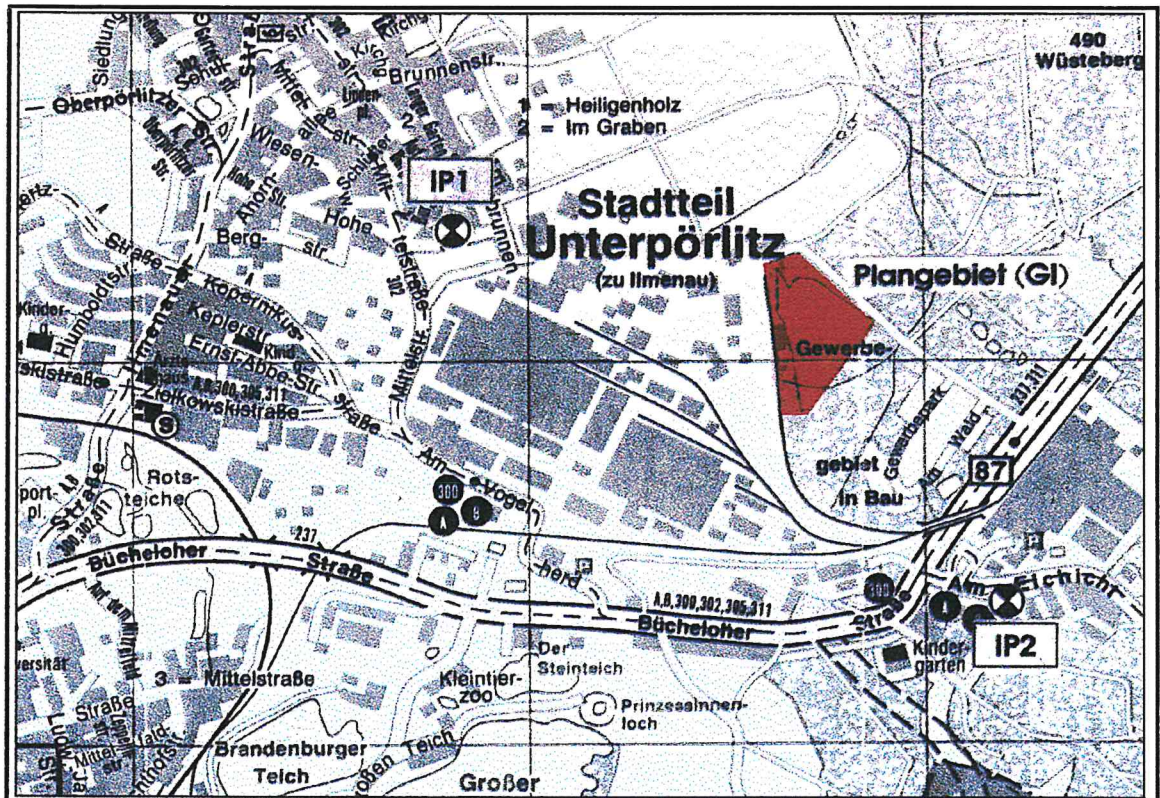


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebiets 'Heizwerk' (Teilfläche: Industriegebiet) sowie der 'kritischen' Immissionspunkte IP 1 und IP 2

- 'Kritischste' Immissionsorte

Im konkreten Fall sind die Bebauung an der *Hohe Straße* (IP 1), westlich des Plangebiets, sowie die Gebäude *Am Eichicht* (IP 2), südlich des B-Plangebiets Nr. 11, die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen. Die Häuser an der *Hohe Straße* haben den Charakter einer Misch- bzw. Wohngebietsbebauung, bei den Gebäuden *Am Eichicht* handelt es sich um Wohnbebauung. Beide Areale werden im folgenden immissionsrechtlich im Sinne eines 'Allgemeinen Wohngebiets' (gemäß § 4 BauNVO) eingestuft. Dies bedeutet, daß sowohl nach den für Gewerbelärm geltenden Richtlinien TA-Lärm und VDI 2058 Blatt 1 'Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft' als auch nach dem für die Bauleitplanung relevanten Beiblatt 1 zur DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Richt- bzw. Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) bzw. 40 dB(A) in der Nacht (22-6 Uhr) maßgebend sind.

Außer dem eigentlichen Plangebiet wirken am IP 1 (*Hohe Straße*) in erster Linie das Bebauungsplangebiet Nr. 29 'An der Hohe Straße' (eingeschränktes Gewerbegebiet), das B-Planareal Nr. 32 'TIP - Am Vogelherd' (uneingeschränktes Industriegebiet) sowie das B-Plangebiet Nr. 13 'Alte LPG' (Gewerbegebiet) ein. Bezogen auf den IP 2 (*Am Eichicht*) sind insbesondere das Gewerbegebiet 'Porzellanwerk', das Sondergebiet - Handel 'Büchelohrer Straße', der südliche Bereich des B-Plangebiets 'Heizwerk'

(Gewerbegebiet) sowie das erweiterte Areal 'Am Vogelherd' (Gewerbe- und Industriegebietsflächen) von Bedeutung.

- Immissionsbelastung aufgrund des Plangebiets

Da sich die zuvor genannten Industrie- und Gewerbegebietsflächen fast alle näher zu den 'kritischen' Immissionsorten befinden als das eigentliche Plangebiet, dominieren sie die dortigen Immissionsbelastungen. Dies ist weitgehend unabhängig von den Geräuschemissionen des eigentlichen Plangebiets.

Aufgrund des vorgesehenen Industriegebiets resultieren, bei weitgehend uneingeschränkter, permanenter Geräuschabstrahlung tags und nachts von $L_{WA} = 70$ dB(A)/m², Immissionspegel an den Punkten IP 1 und IP 2 von jeweils ca. 45 dB(A).

Dies würde bedeuten, daß alleine durch ein - in diesem Fall uneingeschränktes - Industriegebiet 'Heizwerk' der Immissionsrichtwert für ein 'Allgemeines Wohngebiet' an den Punkten IP 1 und 2 in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten würde. Im Beurteilungszeitraum Tag lägen die entsprechenden Beurteilungspegel um 10 dB(A) unterhalb des 'zulässigen' Richt- bzw. Orientierungswertes und wären insofern - bezogen auf die Gesamtbelastung aller einwirkenden Geräuschimmissionen - im wesentlichen ohne Bedeutung.

- Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)

Da im vorliegenden Fall, bezogen auf die 'kritischsten' Immissionsorte, das vorgesehene Industriegebiet 'Heizwerk', im Vergleich zu weiteren einwirkenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen, jeweils einen deutlich größeren Abstand hat, sollten die zulässigen IFSP so gewählt werden, daß das Plangebiet in beiden Beurteilungszeiträumen nur einen untergeordneten Beitrag zu den jeweiligen Beurteilungspegeln liefert. Dies ist aufgrund der logarithmischen Addition der Teilbeiträge, in Anlehnung an die TA-Lärm (vgl. § 2.422.4) dann der Fall, wenn der Immissionsanteil des Plangebiets um 10 dB(A) unterhalb der übrigen Beiträge, mit anderen Worten um ≥ 10 dB(A) unterhalb des 'zulässigen' Richtwerts liegt.

Folglich wird empfohlen für das Industriegebiet 'Heizwerk' immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel in folgender Weise im Bebauungsplan festzusetzen:

tags (6-22 Uhr):	$L_{WA} = 70$ dB(A)/m ²
nachts (22-6 Uhr):	$L_{WA} = 55$ dB(A)/m ²

- Fazit

Durch eine Festsetzung immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel in der zuvor genannten Weise ist sichergestellt, daß der Immissionsanteil des Plangebiets - bezogen auf die nächstgelegenen 'kritischen' Orte - in beiden Beurteilungszeiträumen um 10 dB(A) unterhalb der für 'Allgemeine Wohngebiete' geltenden Richt- bzw. Orientierungswerte liegt und somit keinen wesentlichen Beitrag zur Geräuschbelastung liefert.

Da die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen höchstens den Schutzstandard eines 'Gewerbegebiets' beanspruchen können, wären somit auch die weiteren Forderungen/Hinweise des StUA Erfurt, daß die schalltechnischen Orientierungswerte in den benachbarten Bebauungsgebieten eingehalten werden können und diese um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollen, erfüllt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen kann zwar nicht der Einhaltung der Immissionsrichtwerte, unter Berücksichtigung aller einwirkenden Industrie- und Gewerbege-

biets-Teilflächen, die teilweise oben aufgelistet wurden, gewährleistet werden, jedoch ist sichergestellt, daß die vorliegenden Immissionsbelastungen durch das hier betrachtete Plangebiet nicht weiter erhöht werden.

Die Einhaltung der Immissionsricht-/Orientierungswerte - insbesondere an den hier untersuchten Orten IP 1 und IP 2 - ist derzeit Gegenstand weiterer Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 29 'An der Hohe Straße' bzw. Nr. 32 'TIP - Am Vogelherd'. Entsprechende Lärmkontingentierungen für diese Gebiete befinden sich in Vorbereitung, so daß - insbesondere auch unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen - von einer Verträglichkeit der Gesamtsituation ausgegangen werden kann.

- **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Durch die Lage des Plangebietes sowie aufgrund intensiver Begrünnungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, der engen Verzahnung mit dem umgebenden Wald und durch die Regelungen zu den Baukörpern wird der Bebauungsplan 'Gewerbepark B 87 - Heizwerk - 1. Änderung' den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht. 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.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohngebiete durch vom Gebiet ausgehende Lärmbeeinträchtigungen (vgl. Schalltechnische Stellungnahme, ab S. 8) und Luftschadstoffe wird nicht erwartet.

- **Umgang mit Grund und Boden**

Das effektive Erschließungssystem sowie die Nutzung und die vorgeschlagene Parzellierung der Grundstücke stellen einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicher.

6 ERGEBNISSE AUS DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN

Bedenken und Anregungen liegen aus dem zweistufigen Beteiligungsverfahren vor. Die Abwägung durch den Stadtrat erfolgte auf der Grundlage von Kommentierungen der Planerseite sowie von Beschlußempfehlungen durch die Verwaltung.

Von seiten der Träger öffentlicher Belange wurden nur vereinzelt Bedenken und Anregungen vorgetragen, die die Grundzüge der Planung betreffen. In der Regel wurden Details angesprochen, die durch redaktionelle

Planergänzungen oder Feinkorrekturen berücksichtigt werden konnten bzw. die außerhalb des Bebauungsplanes bei der Ausführung zu beachten sind.

Zurückgewiesen wurden die Bedenken und Anregungen der Gemeinde Wolfsberg hinsichtlich der Immissionsauswirkungen auf den Ortsteil Bücheloh. Begründet wurde die Zurückweisung damit, daß durch die begrenzte Größe des Plangebietes (ca. 3,7 ha) großindustrielle Anlagen voraussichtlich nicht in Betracht kommen. Darüber hinaus müssen jegliche Betriebe, die in dem geplanten Industriegebiet ansiedeln möchten, den einschlägigen technischen Bestimmungen genügen. Aufgrund der relativ kleinen Fläche des Plangebietes verbunden mit der Eingrenzung der Emissionen sowie der großen Entfernung zu der Gemeinde Wolfsberg OT Bücheloh (ca. 2 km) dürfte mit Beeinträchtigungen nicht zu rechnen sein. Unterstützt wird diese Aussage durch die Ergebnisse der Lärminderungsplanung, die für die Stadt Ilmenau aufgestellt wurde. Hieraus kann abgeleitet werden, daß bereits in geringeren Entfernungen als dem Ortsteil Bücheloh keine Lärmimmissionen durch das Gebiet 'Am Wald' zu erwarten sind.

Dem von seiten des Staatlichen Umweltamtes Erfurt, Dezernat Wasserwirtschaft, geforderten Entgegenwirken einer Versiegelung von Flächen (Stellplätze, Verkehrsflächen) durch Verwendung durchlässiger Materialien wird nicht gefolgt, da innerhalb eines Industriegebietes, das durch ein relativ hohes Verkehrsaufkommen geprägt ist, die Belastung des Erdreiches und des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe zu groß wäre.

Von seiten der Bürger wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

7.1 HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Es ist vorgesehen, die Erschließung vor Fertigstellung der Gebäude zu sichern und auf der Grundlage von Bauentwürfen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufgestellt sind, auszuführen.

Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das örtliche Netz von Ilmenau sichergestellt. Einzelheiten werden in der nachfolgenden Ausbau- und Erschließungsplanung geklärt.

Wasserentsorgung:

Die Wasserentsorgung ist durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz geplant.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage Ilmenau anzuschließen.

Gewerbliche und industrielle Abwässer sind am Anfallsort gemäß dem Stand der Technik vorzubehandeln. Für die Ableitung des vorbehandelten Abwassers ist eine Einleitungsgenehmigung bei dem zuständigen Rechts-träger zu beantragen. Vor der Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist die Fachbehörde zu hören.

Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, wird gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen breitflächig vor Ort versickert. Darüber hinaus wird das Dachwasser und das unverschmutzte Oberflächenwasser über den Regenwasserkanal des Trennsystems dem Feuchtgebiet im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans zugeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und gering frequentierten Freiflächen kann zur Betriebswassernutzung aufgefangen werden.

Für unbelastete bzw. gering verschmutzte Straßen ist eine direkte Entwässerung in den Vorfluter zulässig.

Forderungen für eine notwendig werdende Regenwasserbehandlung können im Rahmen der Ausführungsplanung erhoben werden.

Gas- und Fernwärmeversorgung:

In dem Gewerbegebiet 'Am Wald' sind eine Mitteldruckgasversorgungsleitung und eine Gasdruckreglerstation vorhanden. Ein Anschluß weiterer Firmen an das vorliegende Versorgungsnetz ist von der jeweiligen Jahresabnahmemenge der neu zu errichtenden Gewerbebetriebe abhängig. Sollten größere Bezugsmengen an Erdgas erforderlich werden, so ist der Bau einer weiteren Gasdruckreglerstation notwendig.

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Fernwärme ist sichergestellt. An der nördlichen Grenze liegt eine Fernheiztrasse, an der bereits ein Abgang für das Gebiet vorgesehen ist.

Stromversorgung:

Zur elektroenergieseitigen Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Hierzu wird eine Standortfläche von ca. 20 m² benötigt.

Fernmeldeanlagen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer oberirdischer oder unterirdischer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldeetzes und die Koordinierung mit den Versorgungsträgern sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig der Niederlassung Erfurt anzuzeigen.

7.2 HINWEIS AUF RECHTSFOLGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten mit seinem Inkrafttreten bestehende Rechtsvorschriften außer Kraft, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

7.3 ALLGEMEINE HINWEISE

Beachtung von Leitungstrassen, insbesondere bei Baumpflanzungen

Im Erschließungsgebiet befinden sich Energieversorgungs- und Fernmeldekabel. Diese dürfen laut DIN-VDEW-Arbeitsblatt nicht mit tiefwurzelnden Bäumen, Büschen und Sträuchern bepflanzt werden. Zu diesen Kabeln ist ein seitlicher Mindestabstand von je einem Meter beidseitig der Kabeltrasse einzuhalten.

Bei Erdarbeiten im Näherungsbereich der Gasleitungen sind die Mindestabstände nach den DVGW-Arbeitsblättern G 462/II und G 472 einzuhalten. Bei der Gestaltung der Landschaftsbilderhaltung ist desweiteren das Arbeitsblatt GW 125 'Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen' zu beachten.

Geologie:

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Bohrungen sind an dieselbe zu übergeben. Die Rechtsgrundlage hierzu ist das 'Gesetz über die Durch-

forschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstätten-gesetz)' in der Fassung vom 02. März 1974.

Archäologische Denkmalpflege:

Bodenfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz an das Thü-ringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau, im April 1998

 9636BE4Fluraktuell.doc/ba