

Stadt Ilmenau



BEBAUUNGSPLAN NR. 34A 1. ÄNDERUNG ‚AM GRENZHAMMER WEST‘

Fassung zur Genehmigung, März 2009

- Planzeichnung-
 - Textliche Festsetzungen-
 - Begründung
-

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).
6. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 22 ThürHHBegleitG 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267, 279).
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. November 2008 (GVBl. 381, 394)

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit beigefügter Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Textlichen Festsetzungen,**
- **der Begründung sowie**
- **den Verfahrensvermerken.**

STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 34A ‚AM GRENZHAMMER WEST‘ 1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – FASSUNG ZUR GENEHMIGUNG

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 BAUWEISE.....	3
1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	3
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	3
1.5 VERKEHRSFLÄCHEN.....	3
1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	4
1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	8
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN	10
2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11
4 ANHANG - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	13

Hinweis:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich vollständig die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr.34 ‚Grenzhammer‘ sowie diejenigen des durch Teilung aus ihm hervorgegangenen Bebauungsplans Nr.34a ‚Grenzhammer West‘.

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)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

MI (MI1 und MI2) = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5, 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs.2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

- Für die Bestimmung der Trauf- und Firshöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.
- Die ‚Traufhöhe‘ (TH) wird definiert als das auf der Mitte der zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Gebäudeseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern als oberem Bezugspunkt. Bei Pultdächern oder Versprüngen in der Dachfläche gilt das niedrigste Maß.
- Für das Teilgebiet MI1 ist die westlich angrenzende Straße ‚Am Helmholtzring‘ von der Gebäudemitte genau nach Westen gemessen maßgeblich. Für das Teilgebiet

M12 ist der am Ostrand dieses Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Fußweg, exakt von der Gebäudemitte nach Osten gemessen, maßgeblich.

- Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größeren als den zulässigen Höhen¹ 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 sehr deutlich untergeordnet sein.
- Im gesamten Plangebiet darf die Firsthöhe die zulässige Traufhöhe um maximal 5,0 m übersteigen.
- Die Firsthöhe wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

1.2 BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt:

Gebäude werden mit Grenzabstand gemäß Bauordnung errichtet. Die maximale Länge der Gebäude wird mit 60 m bestimmt.

1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Soweit in der Planzeichnung eingetragen, gilt die Stellung der baulichen Anlagen als verbindliche Ausrichtung der Längsachse. Abweichungen in geringfügigem Umfang, d.h. bis 5°, können zugelassen werden.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dächer über quadratischen Grundrissen und über Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.²

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4 in Verbindung mit § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung ‚F+R‘ wird zum öffentlichen Fuß- und Radweg bestimmt.

¹ Hinweis: z.B. Antennen oder Abgas- und Abluftanlagen

² Hinweis: z.B. Eingangsüberdachungen

1.6 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 Grundstücken³, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasser-durchlässigen offenfugigen Belägen⁴ auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MIN- DERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SON- STIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Plangebiet werden zur Regelung des passiven Schallschutzes drei ‚Areale‘ festgelegt (siehe Planzeichnung). Für diese Areale werden, differenziert nach der Ausrichtung der Gebäudefassaden, ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

- Für Gebäude im Areal 1 wird der LPB V für alle Gebäudefassaden festgesetzt.
- Für Gebäude im Areal 2 wird der LPB IV für alle Gebäudefassaden festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Nordfassaden von Gebäuden im Areal 2 im Teil- gebiet MI 2, die in einer Tiefe bis zu 50 m von der Straße Grenzhammer in nörd- licher Richtung entstehen⁵; hier wird der LPB III festgesetzt.
- Für Gebäude im Areal 3 wird der LPB III für alle Gebäudefassaden festgesetzt.

Die Einzelvorhaben sind entsprechend den Anforderungen zum Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können⁶,

³ Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten oder Lager- und Betriebsflächen

⁴ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breidfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

⁵ Hinweis: Diese Bestimmung gilt somit nicht für Areal 2 entlang der nördlich verlaufenden Straße ‚Am Helmholtzring‘

⁶ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume

gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von November 1989 für die oben angegebenen Lärmpegelbereiche auszuführen.⁷

Zusätzlich sind im Lärmpegelbereich IV und V in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen⁸ mit zur Belüftung notwendigen Fenstern in der Süd-, West- oder Ostfassade schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungen haben die Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5.4 zu entsprechen.

1.8 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)

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

Bereiche A 1 – Gebietsrandeingrünung

In den Flächen mit der Bezeichnung ‚A1‘ sind je angefangene 100 m² mindestens ein Laubbaum sowie 15 Sträucher gemäß Artenliste dicht zu pflanzen.

Bereiche A 2 – Immissionsschutz- und Sichtschutzpflanzung

In den Flächen mit der Bezeichnung ‚A2‘ sind je angefangene 100 m² gemäß Artenliste mindestens ein Laubbaum sowie 30 Sträucher mit einer Mindesthöhe⁹ von 2 m als Sichtschutz durchgängig dicht zu pflanzen.

⁷ Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort:
Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile - Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹ und ähnliches
			erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB		
3	III	61 bis 65	40	35	30
	IV	66 bis 70	45	40	35
	V	71 bis 75	50	45	40
	VI	76 bis 80	²	50	45
¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübte Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

⁸ Hinweis: z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer

⁹ im ausgewachsenen Zustand

Bereiche A 3 – Anpflanzen von Strauchhecken

In den Flächen mit der Bezeichnung ‚A 3‘ sind je angefangene 100 m² 20 Sträucher zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen. Zur Anpflanzung sind nur Sträucher gemäß Artenliste im Anhang zulässig.

Bereiche A 4 – Lockere Gebietseingrünung

Die Flächen sind unregelmäßig parkartig mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen. Durchsichtsmöglichkeiten sind zu gewährleisten.

Je 200 m² Fläche sind drei Bäume und 30 Sträucher zu pflanzen. Bei der Pflanzung dürfen nur heimische und standortgerechte Gehölzarten gemäß Artenlisten verwendet werden.

Die übrigen Flächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Durch Pflegemaßnahmen sind die Pflanzungen langfristig im Bestand zu erhalten.

Begrünung der öffentlichen Grünfläche

Die 2 m breite öffentliche Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft als wegebegleitende Grünfläche herzustellen.

Innere Durchgrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Sofern auf diesen Flächen nicht durch andere Bestimmungen bereits Pflanzverpflichtungen bestehen, sind je 200 m² ein Laub- oder Obstbaum und je 25 m² Fläche ein Strauch zu pflanzen. Hierzu sind ausschließlich Gehölzarten gemäß der Artenlisten ‚Laubbäume‘, ‚Sträucher‘ oder ‚Solitärsträucher‘ zu verwenden. Die die Pflanzung umgebenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum gemäß Artenliste ‚Straßenbäume‘ so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

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 voran stehend vorgegebenen Bepflanzungen sind vorhandene Vegetationsbestände einheimischer und standortgerechter Arten zu berücksichtigen und geeignet in die Ausführung zu integrieren.

Vorhandene Vegetationsbestände, soweit sie aus einheimischen standortgerechten Arten bestehen, sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte dürfen auf die voran stehenden Pflanzverpflichtungen angerechnet werden.

Per Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen

An den durch Planzeichen ‚Anpflanzen: Bäume‘ festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Artenliste ‚Laubbäume‘ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden.

Die per Planeintrag vorgegebenen Baumpflanzungen dürfen auf eventuelle andere, für die jeweilige Standfläche vorgeschriebene Baumpflanzungen angerechnet werden.

Allgemeine Bestimmungen

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

Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden 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.

1.8.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Bereiche E 1 – Überdurchschnittlich gehölzstrukturierter Siedlungsbereich

Die durch Festsetzung in der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und sonstigen Gehölze im Bereich ‚E 1‘ sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten und durch Schnittmaßnahmen zu pflegen. Im Umgriff dieser Vegetation ist vorhandener unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.

Zusätzlich ist in dieser Fläche eine Anpflanzung von Laubbäumen, Obstgehölzen und Sträuchern gemäß Artenlisten zulässig. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzungen gemäß Artenliste zu ersetzen.

Bereiche E 2 – Gebietsrandeingrünung

Im Bereich ‚E 2‘ sind vorhandene Gehölze innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzungen gemäß Artenliste zu ersetzen.

In diesem Bereich ist eine Zufahrt zu dem südlichen Teilgebiet MI 2 bis zu einer Höchstgrenze der Einfahrtsbreite von maximal 5,0 m zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAU- ORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

Walmdächer gelten als Sonderform der Satteldächer.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes.

Für untergeordnete Gebäudeteile¹⁰ können abweichende Dachformen gestattet werden.

2.1.2 Dacheindeckung

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

Insbesondere ist die Verwendung von Neonfarben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig. Weiterhin sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen entsprechend obiger Farbgebung sind zulässig.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

2.1.4 Fassadengestaltung und Farbgebung

Baukörper sind so zu gestalten, dass die von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassaden mindestens alle 30 m durch ein deutlich plastisch wirkendes vertikales Element¹¹ gegliedert werden.

Zulässig sind als Fassadenmaterialien nur Putz, Naturstein, Glas und matte Metalle. Zusätzlich darf Holz bis zum einem Umfang von 20 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite verwendet werden.

Nicht gestattet sind an Fassaden alle Arten von glänzenden, spiegelnden oder glasierten Materialien. Nicht betroffen von diesem Verbot sind grundsätzlich Glaselemente und -fassaden sowie Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet neben der Materialeigenfarbe grundsätzlich nur auf der überwiegenden Grundlage von weiß durch

¹⁰ Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.

¹¹ Hinweis: z. B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.

Abtönen gewonnenen Farbtönen¹² zulässig. Die Verwendung von weiß und schwarz ist nur für untergeordnete Gebäudeteile¹³ zulässig.

2.1.5 Fensterformate

Fenster von Wohngebäuden müssen an den von öffentlichen Flächen einsehbaren Gebäudeseiten quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungen muss gleich groß oder größer als ihre Breite sein.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind dort dann zulässig, wenn sie durch Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch Kämpfer, Sprossen oder andere Unterteilungen aus Baustoffen voneinander getrennt sein.

2.1.6 Werbeanlagen

1. Zuordnung und Anzahl

Werbeanlagen sind nur als Hinweistafeln an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Zahl ist auf zwei je Stätte der Leistung beschränkt. Zusätzlich sind je ein Firmenlogo sowie innerbetriebliche Wegweiser zulässig.¹⁴ Ausnahmsweise kann die Anbringung eines zweiten Firmenlogos an einer weiteren Gebäudeseite gestattet werden, wenn dies durch die für Kunden sichtbare Gebäudegröße gerechtfertigt ist.

2. Grundsätzliche Anforderungen und Anbringungsort

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses bzw. bei eingeschossigen Gebäuden bis maximal 1,0 m über die Trauflinie reichen. Sie sind senkrecht anzubringen und dürfen die Firstlinie nicht überragen. Ausnahmsweise ist die Anbringung eines zweiten Firmenlogos gemäß Nummer 1 im Giebelbereich zulässig, wenn das Logo auf dieser Gebäudeseite die einzige Werbung ist.

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

3. Größe

Die Gesamtlänge aller Werbeflächen darf höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, höchstens jedoch 5 m betragen. Die Größe einer Werbung ist auf höchstens 2,5 m² beschränkt. Ebenso sind an Gebäuden Anlagen, die über das Dach hinausragen, unzulässig.

¹² Hinweis: helle Farbtöne (blasse Pastelltöne); z.B. RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 6019 (Weißgrün), RAL 7035 (Lichtgrau)

¹³ Hinweis: z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.

¹⁴ Hinweis: wie z.B. Zufahrt, Anlieferung etc.

4. Freistehende 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 Ansichtsfläche von 2 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein Pylon mit einer Werbeanlage zugelassen werden. Die Bestimmungen der voranstehenden Nummern 1 und 2 gelten dabei sinngemäß. Die Ausnahme ist möglich, wenn dies durch die Grundstücksgröße der werbenden Firma gerechtfertigt ist, ein besonderes Hinweiserfordernis sowie Branchenüblichkeit belegt werden kann und keine nachteilige städtebauliche Gesamtwirkung zu befürchten ist.

Die Ansichtsfläche der Werbung an Pylonen darf höchstens 4 m² aufweisen. Die maximal zulässige Gesamthöhe, gemessen über dem tatsächlichen Gelände bis zum höchsten Punkt, darf 5 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet dürfen Pylone nur innerhalb eines Abstandes von 5 bis 10 m zur südlich angrenzenden ‚Langewiesener Straße/Grenzhammer‘ errichtet werden. Weiterhin ist ein Abstand von mindestens 10 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten, auf denen Wohnen zulässig ist.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für betrieblich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen.

2.2.2 Einfriedungen

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes dürfen auch Mauern bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1 getroffenen Bestimmungen.

2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. 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.
2. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden.
3. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 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.

4. Auf die Vorschriften des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) vom 23. Feb. 2004, hier besonders auf die Bestimmungen in § 78 zum Schutz der oberirdischen Gewässer, der Ufer und der Uferbereiche sowie in § 79 zur Genehmigung für bauliche Anlagen und Gebäude wird hingewiesen.
5. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Rechtliche Grundlagen sind insbesondere das Lagerstättengesetz in der Fassung vom 02. März 1974 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten sind an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

6. Öffentliche Wege und Bauten sollten so gestaltet werden, dass die Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern gemäß § 53 ThürBO berücksichtigt werden.
7. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs.1 der Thüringer Bauordnung – ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
8. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
9. Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).
10. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

11. 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.
12. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
13. Bei Planungen hinsichtlich von Gasleistungen – insbesondere bei der Ausführung von Erd- und Schachtarbeiten – ist das DVGW-Regelwerk zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459.
14. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.
15. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im März 2009

 0701 03 ff4 - FzG.doc/th

4 ANHANG - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Laubbäume

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

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-Berg-Ahorn
<i>Ulmus glabra</i>	-Berg-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	-Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	-Winter-Linde
<i>Populus tremula</i>	-Zitterpappel
<i>Betula pendula</i>	-Gemeine Birke
<i>Sorbus aucuparia</i>	-Eberesche

Obstgehölze

Hochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Apfelsorten:	Birnensorten:	Pflaumen:
Gehrsers Rambour	Gelbmöstler	Große grüne Reneklode
Hauxapfel	Grüne Jagdbirne	Kandeler Zuckerzweitsche
Jacob Fischer	Palmischbirne	Wangenheims Frühzweitsche
Joseph Musch	Wilde Eierbirne	
Kaiser Wilhelm	Wildling vom Einsiedel	
Maunzenapfel		
Sonnenwirtsapfel		
Welschisner		
Wiltshire		

Straßenbäume

Hochstämme für Straßenbepflanzung (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn

Sträucher

Als Pflanzqualitäten sind verpflanzte Sträucher, Höhe zwischen 60 bis 100 cm, nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, zu verwenden:

<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Roter Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Feuchtgebüsche

Solitärsträucher, mit Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball
<i>Salix viminalis</i>	-	Flechtweide

Bodendecker

Bodendecker, Mindestmaß 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Ribes alpinum</i>	-	Alpen-Johannisbeere
<i>Genista sagittalis</i>	-	Flügel-Ginster

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	-	Gemeiner Hopfen
<i>Lonicera</i> -Arten	-	Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe

STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 34A ‚AM GRENZHAMMER WEST‘ 1. ÄNDERUNG

Begründung – Fassung zur Genehmigung

Hinweise zum Verfahren:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung waren gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wurde.

1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, für den überwiegend unbebauten Westteil des Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 34 ‚Am Grenzhammer‘ zu ändern, da sich hier andere als die vorgesehenen Nutzungsperspektiven abzeichnen. Die ursprünglich geplanten universitätsbezogenen gewerblichen Nutzungen wurden bisher nicht angesiedelt bzw. sind nicht absehbar. Der Stadtrat hat hierzu die Teilung des Bebauungsplans Nr. 34 beschlossen.

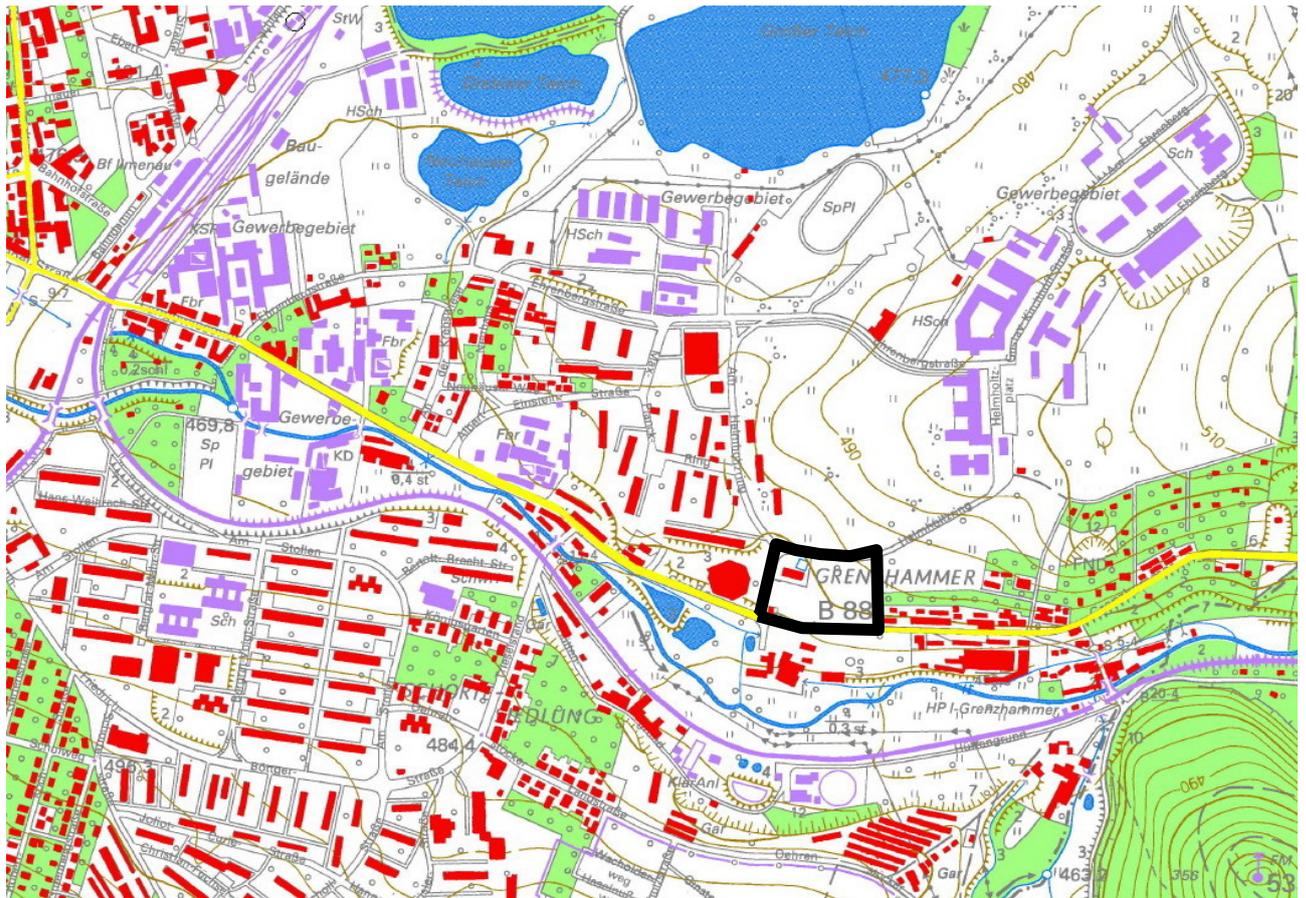
Die vorliegende Bebauungsplanung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34a ‚Am Grenzhammer West‘ zum Inhalt. Hier sollen nunmehr in Abstimmung mit einem Investor Handelsnutzungen sowie studentisches Wohnen untergebracht und bestehende Versorgungsanlagen in die Planung integriert werden. Der vorgesehene Einzelhandelsbetrieb dient auch als Ersatz für den 2005 aufgegebenen Standort ‚REWE‘ im Oktogon, der jetzt durch die Universität selbst genutzt wird.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der geplanten Vorhaben beinhaltet die Bebauungsplanänderung die Umwidmung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet sowie eine umfassende Aktualisierung der Planung.

Zur Anpassung der Planung an die voran stehende Zielrichtung hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau am 22. März 2007 die Einleitung dieses 1. Änderungsverfahrens beschlossen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Am Grenzhammer West‘ ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig.



Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 34a wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten durch die östliche Begrenzung der Wegeparzelle 329/2 – einschließlich,
- im Süden, Westen und Norden durch die jeweilige Straßenparzelle,

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im einzelnen in der Gemarkung Grenzhammer in der Flur 4 die Flurstücke Nr. 325/6, 325/11 teilweise, 329/2, 474 sowie 475.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Abbildung 1: Luftaufnahme aus dem Jahr 2006 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ‚Am Grenzhammer West‘ liegt am östlichen Stadtausgang Ilmenaus Richtung Langewiesen zwischen der Langewiesener Straße im Süden und dem Helmholtzring im Norden.

Über die Langewiesener Straße und den Helmholtzring ist der Geltungsbereich sowohl innerörtlich wie auch überörtlich gut angebunden.

Jenseits des Helmholtzrings im Norden schließt sich der Campus der TU Ilmenau an das Plangebiet an. Östlich wurde das im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet realisiert. Zahlreiche neu geschaffene Baugrundstücke sind mittlerweile bebaut. Im Westen befindet sich das ‚Oktogon‘, das universitäre sowie universitätsnahe Einrichtungen enthält.

Zu Planungsbeginn war das Gebiet größtenteils eine unbebaute, brach liegende Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzstrukturen in den Randbereichen. Insbesondere am Nordrand wurde auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans bereits eine hochwertige Gebietsrandeingrünung vorgenommen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche auf der eine Gasstation sowie eine unterirdische Wasserstation bestehen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes steht ein freistehendes Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise.

Ein Überblick über die bisherigen Nutzungen des Gebietes und der Umgebung ergibt sich aus dem oben dargestellten Luftbild.



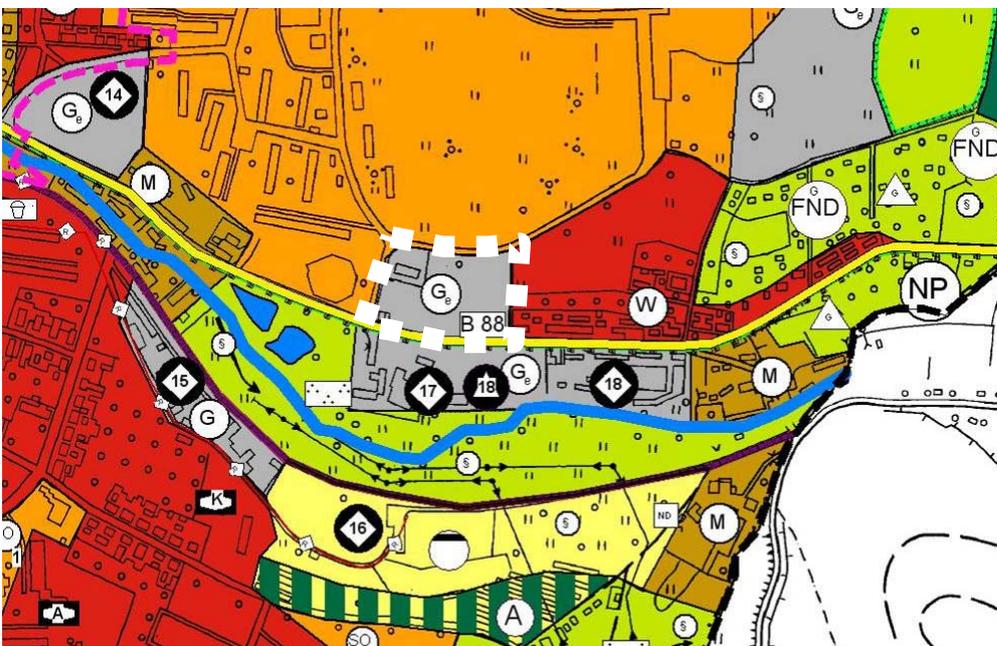
Abbildung 2: Blick von der Langwiesener Straße nach Nordosten – im Hintergrund das allgemeine Wohngebiet des Ursprungsbebauungsplans



Abbildung 3: Blick vom östlichen Teil des Plangebietes nach Westen – links das bestehende Wohnhaus, rechts im Vordergrund die Versorgungsfläche, im Hintergrund das Oktagon

4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren und liegt als 3. Entwurf vor - siehe nachstehender Auszug mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Das Plangebiet ist entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplans im vorliegenden Verfahren in ein Mischgebiet soll der Flächennutzungsplan im Rahmen einer späteren Überarbeitung angepasst werden.

5 ZIELRICHTUNG UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 ‚Am Grenzhammer‘ setzt für den westlichen Teilbereich neben einer Fläche für Versorgungsanlagen ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Das Gebiet sollte vorwiegend der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dienen, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben, auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität ausgerichtet sind oder die zur Erfüllung der wissenschaftlichen Aufgaben der Universität maßgeblich beitragen.

Nachdem solche Nutzungen bisher nicht angesiedelt wurden und nach heutigem Stand nicht mehr absehbar sind, soll nun in Abstimmung mit der Technischen Universität die Möglichkeit ergänzender Nutzungen direkt angrenzend an den Campus erweitert werden. Dies soll durch die Änderung der bisher ausgewiesenen Nutzungsart in ein Mischgebiet erreicht werden.

Dabei ist im Geltungsbereich in Abstimmung mit einem Investor die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Ersatz für den 2005 aufgegebenen Standort REWE im Oktogon vorgesehen, der jetzt durch die Universität selbst genutzt wird. Das bestehende Wohnhaus, das sich nunmehr im Besitz des Investors befindet, soll abgerissen werden. Weiterhin ist die Errichtung von studentischen Wohnungen geplant.

Für die künftige Nutzung soll die Bebauungsplanänderung Bauplanungsrecht schaffen. Weiterhin sollen im Plangebiet die sonstigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an aktuelle Zielvorstellungen der Stadt angepasst werden.

6 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION SOWIE EINZELNER FESTSETZUNGEN

6.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Das städtebauliche Grundkonzept sieht die Umsetzung der oben genannten Ziele vor. Dazu hat auch eine Abstimmung mit dem potenziellen Investor stattgefunden. Die aktuellen Objektplanungen wurden berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die sonstigen Planfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

Die einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden begründet:

6.1.1 Bauungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Von den nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Bebauungsplangebiet unzulässig.

Dieser Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen mit bestimmten Merkmalen verbunden sind, die den städtischen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für das Bebauungsplangebiet entgegenlaufen. Zu nennen sind hier in erster Linie Verkehrserzeugung, Flächeninanspruchnahme und äußeres Erscheinungsbild. In Ilmenau befinden sich an anderen Stellen ausreichend Möglich-

keiten, die o.g. Nutzungen anzusiedeln, so dass durch das Ansiedlungsverbot am vorliegenden Standort kein branchenspezifischer Nachteil entsteht.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs in einem Mischgebiet ist maßgebend, ob der Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Grenze für die Großflächigkeit bleibt (nach geltender Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) oder ob ein großflächiger Betrieb gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2-4 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang keine negativen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat.

Die Fachmeinung geht dabei häufig davon aus, dass großflächige Lebensmittelsupermärkte zwischen 700 und 900 m² Verkaufsfläche unterhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche regelmäßig keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben, es sei denn, die Genehmigungsbehörde trägt im Einzelfall Anhaltspunkte für negative Auswirkungen vor.¹

Kriterien dafür, dass von großflächigen Einzelhandelsbetrieben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen, sind z.B. ein geringer Anteil von Non-Food-Sortimenten am Gesamtsortiment oder wenn der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens ‚verträglich‘ sowie städtebaulich integriert ist.

Die oben genannten Kriterien liegen am vorliegenden Standort nach ersten Abschätzungen weitgehend vor. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb am vorliegenden Standort der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dient.

Innerhalb eines Mischgebietes ist darauf hinzuweisen, dass die dort zulässigen Betriebe in Bezug auf die sonstigen in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen – insbesondere Wohnnutzungen – verträglich sein müssen. D.h. im Einzelfall müssen entsprechende Schutzmaßnahmen von Betriebsseite ergriffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen zum einen dazu, die geplanten und städtebaulich gewollten Ansiedlungen zu ermöglichen und gleichzeitig eine zur Umgebung unverträgliche Baukörperdimensionierung zu verhindern.

Die unteren Bezugspunkte wurden so gewählt, dass in Bezug auf die Bestimmung der Höhen neuer baulicher Anlagen ungefähr gleich hohe Straßenverkehrsflächen wie das natürliche Gelände maßgeblich sind.

Im Teilgebiet MI 2 wird eine größere Traufhöhe zugelassen, da mit Gebäuden in diesem Bereich auch eine Abschirmung der östlich angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung erreicht werden soll. Außerdem sollen in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit bis zu dreigeschossige Wohnanlagen für Studenten entstehen können.

Zulässige Grundfläche

In der Bebauungsplanänderung wurde die in der BauNVO als Obergrenze vorgesehene GRZ für Mischgebiete festgesetzt (0,6). Darüber hinaus sind die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gegeben.

¹ Vgl. z.B. Einzelhandelserlass Hessen: Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005), Wiesbaden, Mai 2005, S. 16

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan, der im GEe lediglich eine 20-prozentige Überschreitung erlaubte, wurde die vorliegende Änderung nicht weiter eingeschränkt. Dies liegt daran, dass die baurechtlichen Voraussetzungen für Betriebe – insbesondere den geplanten Lebensmittelmarkt geschaffen werden sollen. Vor dem Hintergrund der großflächig festgesetzten Anpflanzflächen wird allerdings eine großzügige Eingrünung des Gebietes erreicht und somit diese Regelung als vertretbar angesehen.

Geschossigkeit:

Im Bereich der geplanten Studentenwohnungen werden verbindlich ein Mindestmaß sowie ein Höchstmaß für die maximal erlaubte Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Insbesondere das Mindestmaß soll die im Osten angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung gegenüber weiter westlich bestehenden und absehbaren publikumsintensiveren Nutzungen abschirmen. Das Höchstmaß soll sicherstellen, dass es nicht zu an diesem Standort unverträglichen und unerwünschten Gebäudehöhen kommt. Im östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Generell wurde die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte offene Bauweise in der Änderung übernommen. Lediglich im Teilbereich MI 1, in dem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden soll, wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 60 m erhöht. Die Art der Baukörper, wie sie am Standort geplant sind, überschreiten 50 m Gebäudelänge regelmäßig.

Ferner wird hierdurch auch eine bessere Abschirmung zu weiter östlich gelegenen Nutzungen erreicht.

Die gleiche Wirkung soll die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen erzielen. Durch die Ausrichtung der neuen Baukörper in Nord-Süd-Richtung kann das östliche Wohngebiet zusätzlich abgeschirmt werden.

Im Südosten des Geltungsbereichs wurde eine Baulinie festgesetzt, um einen gebauten Schallschutz für dahinter liegende Baukörper zu erreichen.

6.1.2 Städtebauliche Gestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung wurden größtenteils aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Vereinzelt wurden Aktualisierungen vorgenommen, die sich aus Erfahrungen mit anderen Bebauungsplänen als besser praktikabel erwiesen haben.

In Bezug auf Werbeanlagen wurden Festsetzungen mit zwei Zielsetzungen formuliert: zum einen sollen die diesbezüglichen Bestimmungen in der Stadt Ilmenau für gleichartige städtebauliche Situationen harmonisiert werden; zum anderen wurden in Bezug auf die absehbare Nutzung spezifische Vorstellungen der Bauwilligen geprüft und soweit sie im Verhältnis zum Standort und das Umfeld verträglich erscheinen, einbezogen.

Grundsätzlich soll mit den Regelungen dem berechtigten Wünschen von Unternehmen nach Werbung und Standortkennzeichnung und den Bedürfnissen von Kunden nach Orientierung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll eine Überfrachtung des öffentlichen Raums und der Lebensumgebung mit einer Vielzahl von Informationselementen und damit eine Verunstaltung bis hin zur Entstehung städtebaulicher Missstände vermieden werden.

Zur Anzahl der Werbeanlagen wird mit der erweiterten Zulässigkeit für ein Firmenlogo neben sonstigen Werbeanlagen die inzwischen häufige Ansiedlung überörtlich bzw. bundesweit agie-

render Unternehmen (Filialisierung) berücksichtigt. Die ausnahmsweise Erlaubnis für ein weiteres Firmenlogo wird an der für Kunden sichtbaren Gebäudegröße festgemacht. Gedacht ist vorwiegend an größere Gebäudekomplexe, z. B. mit umgreifenden Parkplatzanlagen, wo das 2. Logo zur Kennzeichnung der Lage der Firmen erforderlich bzw. zur Kundenleitung sinnvoll ist.

Die Vorschriften zu Art, Größe und Anbringungsort von Werbung wirken einer gestalterisch ansonsten nicht vertretbaren Dominanz der Werbeanlagen entgegen. Dabei wird zur Maßstabbildung die begrenzte Stadtgröße und die häufig anzutreffende Kleinteiligkeit der baulichen Strukturen in Ilmenau herangezogen.

Für besondere Bau- oder auch Handelsformen und gestuft nach der Empfindlichkeit sowie der Klein- bzw. Großmaßstäblichkeit der Umgebung werden ausnahmsweise weitergehende Werbeform zugelassen. In der gegebenen Planungssituation erscheinen zur Langwiesener Straße hin wegen deren Charakter als innerörtliche Hauptachse ohne gestalterische Besonderheiten unter bestimmten Bedingungen auch Pylonen vertretbar. Wegen ihrer prägenden Wirkung sollen diese auf Einzelfälle beschränkt bleiben. Aus städtebaulicher Sicht sind sie denkbar bei Firmen mit großen, selbstgenutzten Grundstücksflächen (mindestens 0,5 ha) und wenn sie durch die Branchenüblichkeit und das Hinweiserfordernis gerechtfertigt sind (z. B. bei Bereichen mit hohem Publikumsverkehr wie Nahversorgungszentren oder auch bei Markentourhäusern). Mit einer zulässigen Gesamthöhe von 5 m und einer Ansichtsfläche von maximal 4 m² dürfte Werbezwecken hinreichend entsprochen sein. Bei Abmessungen darüber werden unverhältnismäßig negative gestalterische Auswirkungen befürchtet. Innerhalb des Plangebietes werden bestimmte Abstandswerte und Korridore für die Errichtung vorgegeben, um städtebauliche Konflikte, insbesondere zu Wohnnutzungen zu vermeiden.

6.1.3 Verkehrskonzept

Die das Plangebiet umschließenden Straßenverkehrsflächen sind nicht Teil der Bebauungsplanänderung. Hierfür gilt somit der Ursprungsbebauungsplan weiterhin.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte innere Erschließungsstraße wurde in die Planänderung nicht übernommen. Auf diese kann nach der vorliegenden Investorenplanung verzichtet werden, da die privaten Zufahrten alle direkt an die umlaufenden Straßen anschließen. Insofern findet die gesamte innere Erschließung auf den privaten Grundstücksflächen statt.

Demzufolge wird in der Bebauungsplanänderung keine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird am östlichen Gebietsrand festgesetzt, um hier eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße ‚Grenzhammer‘ im Süden und der Straße ‚Am Helmholtzring‘ im Norden zu sichern. Darüber hinaus stellt diese Verbindung die Grenze zwischen dem vorliegenden Plangebiet und dem östlich angrenzenden Wohngebiet dar und bindet dieses gleichzeitig fußläufig an.

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wurden die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der vorliegenden Änderung übernommen. Lediglich im Norden wurde ein Bereich ausgespart, der als Zufahrt für den Teilbereich MI 2 vom nördlich gelegenen ‚Helmholtzring‘ dient.

6.2 NATUR- UND UMWELT

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz Satz 1 BauGB).

Auf eine Abhandlung zum landespflegerischen Ausgleich wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls verzichtet.

Zum einen gelten bei der Durchführung von Bebauungsplanverfahren nach § 13a gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zum anderen wurde eine ausführliche Bilanzierung von Eingriff, Ausgleich und Kompensation bereits im Ursprungsbebauungsplan in Form der Grünordnungsplanung einbezogen und abgehandelt.

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden grundsätzlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht bereits heute auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans erlaubt sind. Insofern ist ein gesonderter Ausgleich bzw. eine Kompensation nicht erforderlich.

6.2.1 Grünkonzept

Die Pflanzbestimmungen der Bebauungsplanänderung wurden weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Vereinzelt wurden Sie an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

So wurde z.B. die Gebietsrandeingrünung im Norden des Plangebietes von der ursprünglichen Anpflanzverpflichtung in eine Erhaltungsfläche umgewandelt, da diese Bepflanzung zwischenzeitlich hergerichtet wurde.

Ansonsten wurde neben einer umfassenden Gebietsrandeingrünung auf eine innere Durchgrünung geachtet und insbesondere die Abgrenzung der einzelnen Teilgebiete untereinander durch Pflanzbestimmungen geregelt. Die relativ dichten Anpflanzbestimmungen ‚A2‘ dienen zur Abschirmung bestehender schutzwürdiger Nutzungen von möglicherweise emittierenden Flächen.

6.2.2 Altlasten

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden, die auf das Vorhandensein von Verdachtsflächen hindeuten.²

Die vom Staatlichen Umweltamt vorgetragenen Anregungen sind gemäß ihrer Zielrichtung als ‚Hinweise zur Realisierung‘ in diese Begründung aufgenommen.³

6.2.3 Immissionsschutz

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde sowohl für den gewerblichen wie den wohnbaulichen Teil ein Schallgutachten erstellt.⁴

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm wurden aus dem Schallgutachten heraus im Ursprungsbebauungsplan verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. So wurden Maßnahmen zur Grundrissorientierung genauso in den Bauleitplan aufgenommen, wie sogenannte Lärmpegelbereiche als Grundlage für weitere passive Schallschutzmaßnahmen.

2 Zum Sachverhalt Bodenschutz/Altlasten hatte sich das Staatliche Umweltamt Erfurt geäußert – hier liegen dem Referat Bodenschutz/Altlasten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit keine Unterlagen zu Altablagerungen, Altstandorten, Altlasten bzw. Verdachtsflächen vor. Im Planungsbereich sind betriebene bzw. stillgelegte Deponien oder betriebene bzw. stillgelegte Abfallbehandlungsanlagen ebenfalls nicht bekannt.

3 Vgl. Kapitel 7, Seite 12

4 Stadt Ilmenau, Bebauungsplan Nr. 34 ‚Am Grenzhammer‘ Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan, Bericht Nr. i97-9-5, der isu GmbH, Kaiserslautern, September 1997 und der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 30. Juni 1998.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Bewertung der Situation ist festzuhalten, dass für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke eine über die Jahre gewachsene Vorbelastung besteht, die also der Bebauungsplan antrifft und demnach durch die Planung nicht verursacht oder verschärft wird.⁵ Die Bebauungsplanänderung verschärft die Belastung von der B 88 (Langwiesener Straße/Grenzhammer) nicht weiter.

In der früheren Immissionsbegutachtung sind die Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen dargestellt und die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hergeleitet. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wurde vor Erstellung der Entwurfsfassung eine neue Schalltechnische Stellungnahme erstellt⁶, die anhand aktueller Zahlen aus dem Ilmenauer Verkehrskonzept einschließlich einer Prognose in Bezug auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen das ursprüngliche Schallgutachten überrechnet und aktualisiert. Dabei wurde auch die zu erwartende Verkehrsbelastung durch den geplanten Einzelhandelsmarkt im Plangebiet berücksichtigt. In die neue Stellungnahme wurden darüber hinaus Anregungen eingearbeitet, die in einem Abstimmungsgespräch mit dem Staatlichen Umweltamt Erfurt geäußert wurden.

Die Straßenverkehrsgeräusche wurden sowohl mit einer Isophonenkarte nachgewiesen, als auch für repräsentative Immissionsorte bzw. -punkte bestimmt.

In der neuen schalltechnischen Stellungnahme wurden insbesondere die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) aktualisiert. Zur Konkretisierung der passiven Maßnahmen werden in der Planzeichnung Schallschutzareale abgegrenzt, in denen abhängig von der Ausrichtung der Gebäudefassaden die ‚Lärmpegelbereiche‘ festgesetzt sind. Im Plangebiet treten die LPB III bis V auf. Für die Nordfassaden der Bebauung im Teilgebiet MI 2 im Areal 2 entlang der Straße ‚Grenzhammer‘, wo Teile der Studentenapartmenthäuser geplant sind, kann gemäß Immissionsgutachter der Lärmpegelbereich um eine Stufe reduziert werden.⁷

Je nach Zugehörigkeit zu einem Lärmpegelbereich müssen die Anforderungen der DIN 4109 bei Einzelvorhaben erfüllt werden. Danach sind Außenbauteile so zu dimensionieren, dass der notwendige Schallschutz bezogen auf die Schutzwürdigkeit der jeweiligen Räume erreicht wird. Für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sind die entsprechenden Anforderungen der Tabellen 8 bis 10 bzgl. der Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 ergeben sich in der aktualisierten Fassung niedrigere Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm.

Zum Gewerbelärm wurde im Ursprungsplan die Schallabstrahlung mittels sogenannter ‚immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel‘ (IFSP) beschränkt. Dabei waren die zulässigen Nachtwerte recht niedrig, da sie auf die ursprünglich geplanten technologieorientierten Betriebe abgestimmt waren.

-
- 5 Die hierzu herrschende Rechtsauffassung wird auch vom Thüringer Innenministerium betont: „Ein Bebauungsplan muss (nur) die Konflikte bewältigen, die er selbst auslöst. Konflikte, die bereits vorhanden sind und infolge der Umsetzung der Planung nicht verstärkt werden, können, aber müssen nicht gelöst werden.“ (Schreiben an die unteren Bauaufsichtsbehörden und die obere Bauaufsichtsbehörde vom 30. März 2002)
 - 6 isu –Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung: Stadt Ilmenau, Bebauungsplan Nr. 34a ‚Am Grenzhammer West‘ - Schalltechnische Stellungnahme zum erforderlichen passiven Schallschutz aufgrund des Straßenverkehrslärms, Bitburg, 17. September 2007
 - 7 Gemäß DIN 4109, Nr. 5.5.1 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite ‚ohne besonderen Nachweis‘ bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden. Dies entspricht der Absenkung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe und ist mit der Eigenabschirmung der Gebäude zu begründen.

Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Bauflächen ausschließlich als Mischgebiet ausgewiesen werden, kann auf die zusätzliche Festsetzung von IFSP verzichtet werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes sieht grundsätzlich ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vor, wobei die dort zulässigen Betriebe so organisiert und ausgestaltet sein müssen, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Gebietsintern ist die Verträglichkeit somit im Rahmen der Baugenehmigungen zu bewältigen und daraufhin ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen.

Im Bebauungsplan sowie in der Investorenplanung sind weitere Maßnahmen vorgesehen, eine Immissionsproblematik weiter zu mindern. So ist z.B. im Osten des Plangebietes neben dem trennenden Fußweg mit einem 2 m breiten öffentlichen Grünstreifen eine weitere, dicht zu pflanzende Fläche von 5 m Breite festgesetzt. Auch wenn eine Begrünung zwar keine direkte schallabschirmende Wirkung besitzt, wird hierdurch aber Konflikten durch Sichtschutz unbestreitbar vorgebeugt. Weiterhin wurde die Baugrenze entlang der B 88 soweit wie nach der derzeit geplanten Bebauung möglich verschoben. Ferner wurde im Süden eine Baulinie festgesetzt, um einen gebauten Schallschutz zu erreichen. Letztendlich wurde die Stellung der baulichen Anlagen so festgesetzt, dass eine Riegelbebauung unterstützt wird.

Darüber hinaus ist in der Objektplanung des geplanten Einzelhandelsbetriebs eine Absenkung der Laderampe vorgesehen. Günstig ist weiterhin die Lage der Stellplatzfläche auf der von der östlichen Mischgebietsfläche und dem angrenzenden Wohngebiet abgewandten Seite des geplanten Marktes, sodass dieser selbst eine Abschirmung bildet.

Eine Nachtanlieferung des geplanten Marktes findet verbindlich zugesichert nicht statt.

6.3 ENTWÄSSERUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Zur Behandlung des im Geltungsbereich anfallenden Regenwassers haben intensive Abstimmungen zwischen Investor und dem Zweckverband Wasser und Abwasser Ilmenau stattgefunden. Im Ergebnis kann das Regenwasser voraussichtlich komplett abgeleitet werden. Sollte darüber hinaus Stauraum im Plangebiet selbst erforderlich sein, kann dieser durch unterirdische Rückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Details können im Rahmen der der Bebauungsplanänderung nachfolgenden Realisierung geklärt werden.

Die Behandlung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt in der Kläranlage Ilmenau.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden eine durch das Gebiet verlaufende 10kV-Elektro-Leitung sowie eine damals existierende Gasleitung als geplante Verlegung in den Randbereichen des vorliegenden Plangebietes festgesetzt. Diese Leitungen sind inzwischen hinfällig.

In der vorliegenden Planänderung wurden die bestehenden Versorgungsanlagen und -leitungen aus Bestandsplänen übernommen.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich eine Wasserstation der TU Ilmenau, die hauptsächlich auf dem Grundstück 325/11 gebaut wurde. In diesem Bereich ist die Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Ca. die Hälfte des Gebäudes ist unterirdisch im Flurstück 325/6 errichtet. Die unterirdische Lage der Versorgungsanlage ist informativ in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen.

Die Wasserstation muss zur Versorgung der TU Ilmenau erhalten bleiben. Außerdem kann die Fläche darüber nicht als Fahrweg, sondern lediglich als Fußweg genutzt werden. Nach Informationen der Technischen Universität wurden am 03.12.2008 zwischen ihr und dem Eigentümer des Grundstücks 325/6 Vereinbarungen zu baulichen Sicherungsmaßnahmen getroffen. Eine zusätzliche Festschreibung im Bebauungsplan hierzu ist nicht erforderlich.

Mögliche Anbindungspunkte für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser befinden sich südlich und östlich des Bebauungsgebietes im öffentlichen Bereich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Abwasserleitungen. Diese sind jedoch als Regenwasser und Schmutzwasserleitung innerhalb der umlaufenden Verkehrsstraßen vorhanden.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich eindeutig außerhalb des Plangebietes befinden, wurden nicht in der Planzeichnung dargestellt.

In den östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes verlaufen unterirdische Elektroleitungen. Diese werden gemäß den vorliegenden Bestandsplänen als Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Da sich die Leitungen innerhalb öffentlichen Verkehrsflächen bzw. innerhalb privaten Grundstücksflächen mit Anpflanzbestimmungen befinden, kommt es zu keinen Überlagerungen mit bebaubaren Grundstücksflächen. Dahingehend ist eine Sicherung dieser Linien durch beispielsweise Leitungsrechts nicht erforderlich.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens haben die Stadtwerke Ilmenau mitgeteilt, dass eine Erschließung der möglichen Bebauung innerhalb des Plangebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich ist. Zur Erschließung des PLUS-Marktes wurde bereits eine MD-Gasleitung innerhalb des Plangebietes verlegt.

Ferner hat die Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH bestätigt, dass das Plangebiet mit Fernwärme erschlossen werden kann, da westlich ausreichend Kapazitäten vorhanden sind.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Schutzmaßnahmen

Die Stadtwerke Ilmenau weisen darauf hin, dass eine Überbauung der im Randbereich des Flurstücks 325/6 verlegten Kabel sowie eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen nicht zulässig ist.

Die Stadtwerke weisen außerdem darauf hin, dass sich möglicherweise die Altleitung Gas HD innerhalb der Teilflächen MI 1 und MI 2 befinden kann. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten und bei Auffinden sind die Stadtwerke Ilmenau GmbH durch die Ausführungsfirma zu informieren.

Darüber hinaus geben die Stadtwerke Ilmenau die Hinweise, dass Baufirmen dahingehend zu informieren sind, dass freigelegte Kabel oder Gasleitungsbestände vor mechanischer Beschädigung und Lageveränderung zu sichern sind und dass durch die Ausführungsfirmen vor Baubeginn bei dem Versorgungsträger ‚Auskünfte über erdverlegte Kabel und Gasleitungen‘ (Schachtsteine) angefordert werden müssen.

Die E.ON Thüringer Energie AG weist darauf hin, dass im westlichen Teil des Plangebietes ein Mittelspannungskabel verlegt ist, das derzeit außer Betrieb ist. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten.

Die Deutsche Telekom bittet bei Bauvorhaben um Kontaktaufnahme ca. sechs Wochen bevor Tiefbaumaßnahmen zur Errichtung von Parkplätzen bzw. zur Erschließung der Elektroversorgung beginnen.

Im Zuge des Bauablaufs sind Planauskünfte nötig, die über die Dienststelle der Deutschen Telekom eingeholt werden sollen. Rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist das beauftragte Unternehmen verpflichtet, eine Aufgrabungsanzeige an die Deutsche Telekom AG zu stellen

Abfälle

Laut Mitteilung des Staatlichen Umweltamtes Erfurt sind Abfälle, die im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung anfallen, hier besonders mineralische Abfälle (Aushubmaterialien usw.), einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle sind bevorzugt zu verwerten.

Altbergbau

Das Thüringer Landesbergamt weist darauf hin, dass die Fläche des Bebauungsplanes ‚Am Grenzhammer West‘ zu einem Altbergbauggebiet gehört. Hier fand oberflächennaher Abbau (vermutlich 10 m bis 25 m Überdeckung) statt. Dem Thüringer Landesbergamt liegen keine risslichen Unterlagen (aufgrund des Alters des Bergbaues) vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern bei Erschließungsarbeiten auf Spuren von Bergbau getroffen werden sollte, das Thüringer Landesbergamt darüber zu informieren ist.

Katasterangelegenheiten

Laut Hinweisen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Saalfeld bieten die Darstellungen in der amtlichen Liegenschaftskarte keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen.

Laut § 9 Thüringer Abmarkungsgesetz haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken dafür zu sorgen, die Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen.

8 ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst eine informelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung, dann eine öffentliche Auslegung sowie eine erneute Auslegung durchgeführt.

Insbesondere Erkenntnisse zum Immissionsschutz sowie der zwischenzeitliche Aufkauf des im Südwesten des Plangebietes bestehenden Grundstückes mit Wohnhaus durch einen Investor haben zu Änderungen der Planung geführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden in der Planung angemessen berücksichtigt und sind ggf. unter dem jeweiligen inhaltlichen Bezug in dieser Begründung angesprochen. Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreiche textliche Ausarbeitung verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im März 2009

 0701 04 be4 - FzG.doc/th

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a ‚Am Grenzhammer West‘ – 1. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

2. Frühzeitige informelle Beteiligung der Behörden:

Es wurde eine informelle Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dazu erhielten die zuständigen Stellen mit Schreiben vom die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans zur Beteiligung. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte durch

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

4. Beschluss der Entwurfsfassung:

Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

6. Auslegung des Planentwurfes:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

7. Beschluss der 2. Entwurfsfassung:

Der Stadtrat hat am den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

8. Erneute Auslegung des Planentwurfes:

Der 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

9. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

10. Bescheinigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation:

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld, hat als Katasterbehörde in der Genehmigungsfassung vom bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Ordnung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Saalfeld, den

.....
Der Leiter des Katasterbereichs

11. Beschluss des Änderungsplanes:

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

12. Genehmigung:

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

13. Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

14. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister