

## Stadt Ilmenau



---

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 34A ,AM GRENZHAMMER WEST' - 2. ÄNDERUNG**

**Fassung zur Genehmigung, April 2012**

- Planzeichnung mit Legende-
  - Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke-
  - Textliche Festsetzungen-
  - Begründung-
-

## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind u.a:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85).
3. 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).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
6. 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 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273, 282).
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert im zweiten Abschnitt des Dritten Teils (§§ 124, 125) aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2011 (GVBl. S. 531, 532).

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht aus**

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit beigefügter Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Textlichen Festsetzungen,**
- **der Begründung sowie**
- **den Verfahrensvermerken.**

**STADT ILMENAU****BEBAUUNGSPLAN NR. 34A ‚AM GRENZHAMMER WEST‘  
2. ÄNDERUNG****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....</b>	<b>2</b>
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN .....	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	3
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	3
1.6 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
1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....	5
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO).....</b>	<b>6</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....	6
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN .....	8
2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
<b>4 ANHANG 1 - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN.....</b>	<b>12</b>
<b>5 ANHANG 2 – EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE .....</b>	<b>14</b>

**HINWEIS ZU RECHTSFOLGEN:**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich vollständig alle vorherigen planungsrechtlichen Bestimmungen.

**HINWEIS ZUM AUFBAU DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:**

Die nachfolgenden Bestimmungen geben stark überwiegend die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung wieder. Abgedruckt sind nur diejenigen Regelungen, die für das Plangebiet der 2. Änderung von Bedeutung sind. Insofern ist die Nummerierung der Festsetzungen nicht durchgehend.

# 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:

#### **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 Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe von 479 m über NN.
- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das auf der Mitte der zur nördlich gelegenen 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.
- Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größeren als den zulässigen Höhen<sup>1</sup> erforderlich sind, so kann für

---

<sup>1</sup> Hinweis: z.B. Antennen oder Abgas- und Abluftanlagen

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 3,0 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 Versprünge in der Dachfläche gilt das größte Maß.

## 1.2 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.<sup>2</sup>

## 1.3 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 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 Grundstücken<sup>3</sup>, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasser-durchlässigen offenfugigen Belägen<sup>4</sup> auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

---

2 Hinweis: z.B. Eingangsüberdachungen

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

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

**1.6 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**

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für das im Plangebiet festgelegte Areal 2 werden zur Regelung des passiven Schallschutzes, differenziert nach der Ausrichtung der Gebäudefassaden, ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

- Für Gebäude im Areal 2 wird der LPB IV 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 können<sup>5</sup>, gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von November 1989 für die oben angegebenen Lärmpegelbereiche auszuführen.<sup>6</sup>

Zusätzlich sind im Lärmpegelbereich IV in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen<sup>7</sup> 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.

<sup>5</sup> Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume

<sup>6</sup> Die genannte DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

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	Büroräume <sup>1</sup> und ähnliches
			erf. R <sub>w, res</sub> 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
<sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

<sup>7</sup> Hinweis: z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer

## **1.7 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)

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

#### **Bereiche A 3 – Anpflanzen von Strauchhecken**

In den Flächen mit der Bezeichnung ‚A 3‘ sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> 20 Sträucher zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen. Zur Anpflanzung sind nur Sträucher gemäß Artenliste im Anhang zulässig.

Die östliche Fläche A3 darf durch eine Zufahrt in einer Breite bis zu 6 m unterbrochen werden.

#### **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 m<sup>2</sup> ein Laub- oder Obstbaum und je 25 m<sup>2</sup> Fläche ein Strauch zu pflanzen. Hierzu sind ausschließlich Gehölzarten gemäß der Artenlisten ‚Laubbäume‘, und ‚Sträucher‘ 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 m<sup>2</sup> 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.

---

8 im ausgewachsenen Zustand

**Per Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen**

An den durch Planzeichen ‚Anpflanzen: Baum‘ 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.

**1.7.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)****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 Zuwegung zu dem südlichen Teilgebiet MI 2 bis zu einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (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 Gebäudeteile<sup>9</sup> können abweichende Dachformen gestattet werden.

**2.1.2 Dacheindeckung**

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

---

<sup>9</sup> Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.

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 Element<sup>10</sup> 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 Abtönen gewonnenen Farbtönen<sup>11</sup> zulässig. Die Verwendung von weiß und schwarz ist nur für untergeordnete Gebäudeteile<sup>12</sup> 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.

---

<sup>10</sup> Hinweis: z. B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.

<sup>11</sup> Hinweis: helle Farbtöne (blasse Pastelltöne); z.B. RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 6019 (Weißgrün), RAL 7035 (Lichtgrau)

<sup>12</sup> Hinweis: z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.

## 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.<sup>13</sup> 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 m<sup>2</sup> beschränkt. Ebenso sind an Gebäuden Anlagen, die über das Dach hinausragen, unzulässig.

### 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 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.

---

<sup>13</sup> Hinweis: wie z.B. Zufahrt, Anlieferung etc.

### **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 UND RICHTLINIEN

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. Eventuelle Fundstellen sind bis zu deren Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.
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. 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 und der Lagepläne sind durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

5. Gemäß § 25 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
6. 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.
7. Öffentliche Wege und Bauten sollten so gestaltet werden, dass die Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern gemäß § 53 ThürBO berücksichtigt werden.

8. 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.
9. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
10. Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).
11. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
12. 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.
13. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
14. 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.
15. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.
16. 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

Kaiserslautern, im April 2012

 1106 f3 - FzG/be

## 4 ANHANG 1 - 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):

<b>Apfelsorten:</b>	<b>Birnsorten:</b>	<b>Pflaumen:</b>
Gehrsers Rambour	Gelbmöstler	Große grüne Reneklode
Hauxapfel	Grüne Jagdbirne	Kandeler Zuckerzwetsche
Jacob Fischer	Palmischbirne	Wangenheims Frühzwetsche
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
Lonicera-Arten	-	Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe

## 5 ANHANG 2 – EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

Als Ausgleich für den Wegfall gewidmeter Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet wird extern in der gekennzeichneten Fläche folgende Maßnahme durchgeführt (Gemarkung Unterpörlitz, Flur 10, Flurstücke 1401/35 und 1449):

- Teichwiederherstellung bzw. die Rekultivierung der Teichanlage „Finstere Ecke“ in der Nähe der „Dittmarsteiche“ Ilmenau als Dammreparatur.



Abbildung 1: Lage und Umgrenzung der Fläche des wiederherzustellenden Teichs, links oben die Dittmarsteiche (Luftaufnahme Stand 2011)

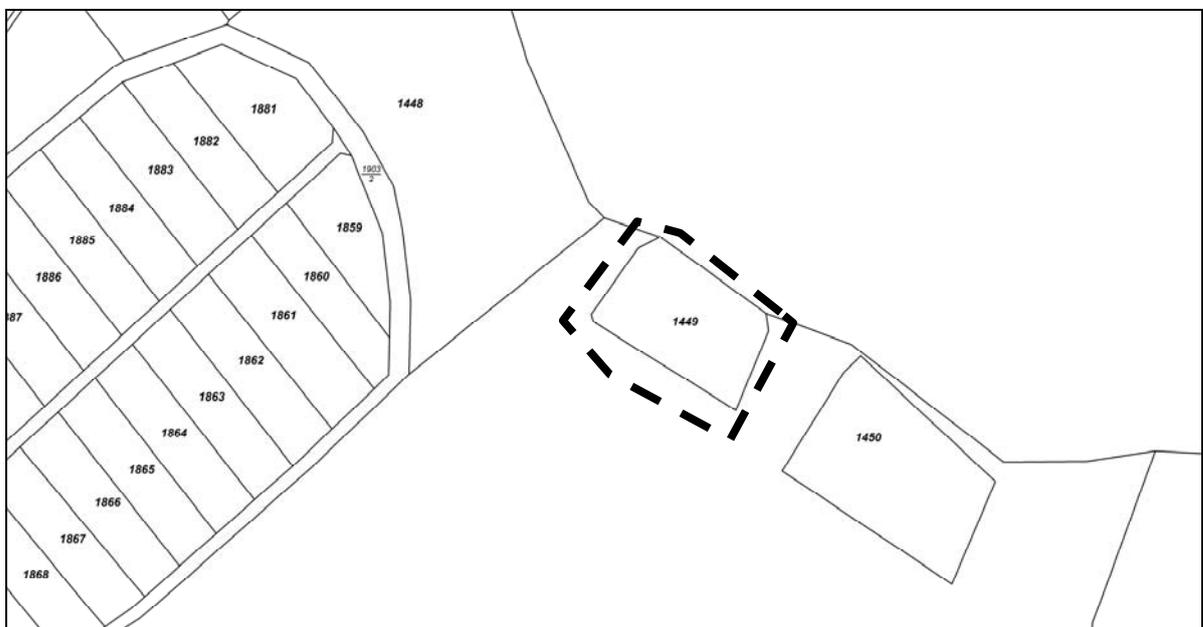


Abbildung 2: Umgrenzung der Maßnahmenfläche in der ALK der Stadt Ilmenau (Stand Dezember 2011)

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ilmenau. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch eine förmliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Verursacher des planerischen Eingriffs gesichert.

# STADT ILMENAU

## BEBAUUNGSPLAN NR. 34A 'GRENZHAMMER WEST' – 2. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG

---

<b>1 PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>1</b>
<b>2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>3</b>
<b>4 EINORDNUNG UND ZIELRICHTUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>5 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION SOWIE EINZELNER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>7 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>8 ANHANG: ERMITTLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSABGABE</b> .....	<b>15</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 34a ‚Am Grenzhammer West‘ – 1. Änderung mit dieser 2. Änderung erneut zu überplanen, da entsprechende Investorenwünsche an sie herangetragen wurden.

Die privaten Entwicklungsüberlegungen wollen ein Projekt fortsetzen, mit dem auf dem ehemals wenig bebauten Bereich angrenzend an die Technische Universität Ilmenau ein Supermarkt sowie drei größere Mietshäuser vorwiegend für studentisches Wohnen geplant und mit Stand Frühjahr 2012 zu größeren Teilen errichtet wurden.

Mit dem vorgelegten Projekt möchte der Investor auf einem als Grünfläche gewidmetem Bereich ein weiteres Mietshaus, ebenfalls vorzugsweise für Studentenwohnungen bauen.

Zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit und ggf. zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau die Einleitung dieses 2. Änderungsverfahrens beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34a – 2. Änderung umfasst das Flurstück 1032/3, Flur 4, Grenzhammer und hat eine Größe von ca. 0,15 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

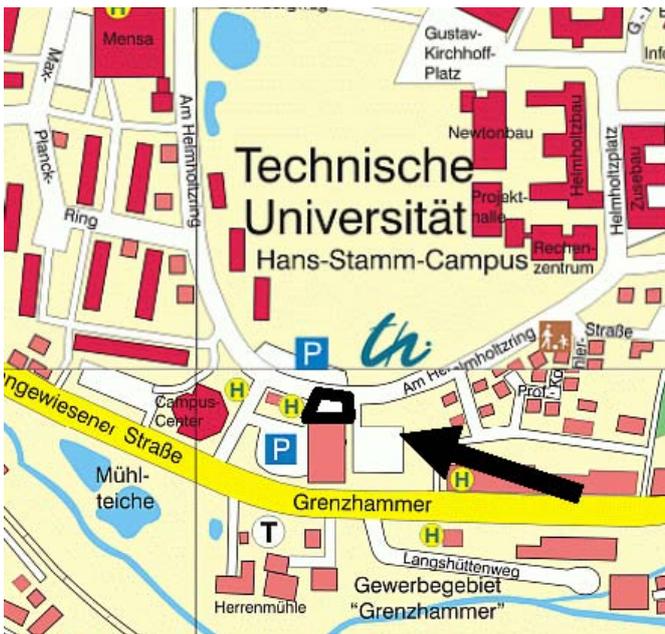


Abbildung: Auszug aus dem Stadtplan, entnommen von [www.ilmenau.de](http://www.ilmenau.de)

Das Plangebiet ‚Am Grenzhammer West‘ – 2. Änderung liegt am östlichen Stadtausgang Ilmenaus Richtung Langewiesen zwischen Langewiesener Straße/Grenzhammer im Süden und dem Helmholtzring im Norden.

Über den nördlich angrenzenden Helmholtzring ist der Geltungsbereich sowohl innerörtlich wie auch überörtlich gut angebunden.

Jenseits des Helmholtzrings im Norden schließt sich der Campus der Technischen Universität (TU) Ilmenau an das Plangebiet an. Angrenzend östlich werden derzeit Studentenwohnungen errichtet. Weiter östlich befindet sich das im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet. Zahlreiche neu geschaffene Baugrundstücke sind mittlerweile bebaut.

Westlich des Geltungsbereichs liegt eine Fläche, auf der eine Gasstation sowie eine unterirdische Wasserstation bestehen. Daran schließt sich das ‚Oktagon‘ an, das universitäre sowie universitätsnahe Einrichtungen enthält. Im Süden liegt ein in jüngerer Zeit eröffneter Supermarkt.

Das Plangebiet selbst weist in seinem Nordteil eine dichte Baum- und Strauchhecke auf. Der übrige Teil war eine stark hängige Wiese, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft mit Auflagen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern überplant wurde.



Abbildung: Luftaufnahme aus dem Jahr 2011 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

### 3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die frühzeitige Beteiligung hat stattgefunden. Der vorliegende Vorentwurf baut weitgehend auf einer früheren Planfassung<sup>1</sup> auf.

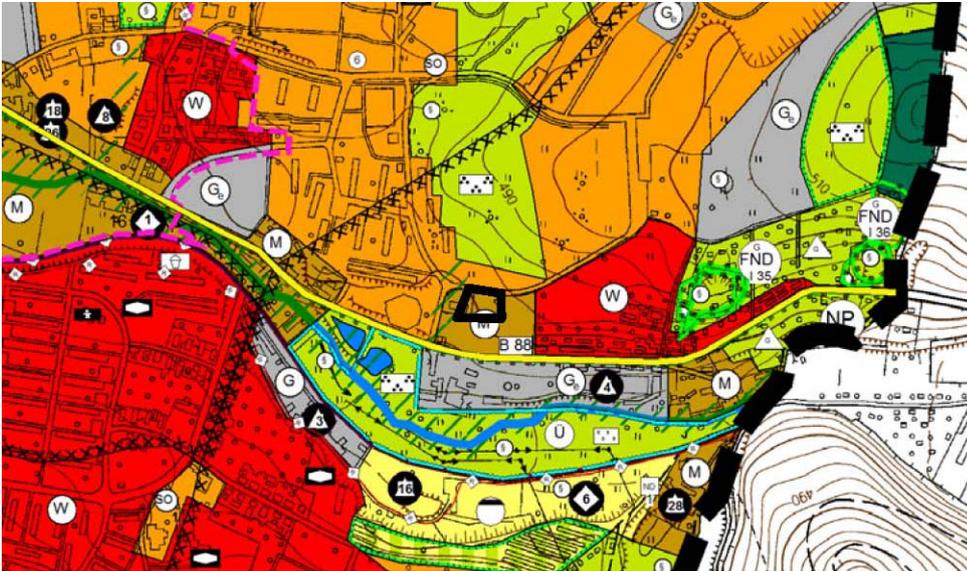


Abbildung: Auszug aus dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau, Stand Juni 2010

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Mischbaufläche (M) zwischen Langewiesener Straße/Grenzhammer und der Straße 'Am Helmholtzring'.

Da die städtischen Planungsansätze bereits früher zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan abgeglichen wurden, stimmen die Planwerke in ihren Grundaussagen überein. Im Ergebnis ist zu erwarten, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sein wird.

Die Notwendigkeit einer im Verhältnis zum Flächennutzungsplan vorzeitigen Bebauungsplanänderung ergibt sich formal aus dem noch laufenden Verfahren zur Ertaufstellung eines Flächennutzungsplans. Inhaltlich liegen die dringlichen Gründe in der sinnvollen Entwicklung campusnaher Flächen. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes werden die in der Flächennutzungsplanung beabsichtigten Darstellungen aufgegriffen.

### 4 EINORDNUNG UND ZIELRICHTUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34a ‚Grenzhammer West‘ hatte ein nicht mehr realisierbar erscheinendes eingeschränktes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Ein Investor beabsichtige die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Ersatz für einen in der Nähe aufgegebenen Standort von REWE. Weiterhin war die Errichtung von studentischen Wohnungen geplant. Die damalige Bebauungsplanung hatte mit ergänzenden städtebaulichen Vorschriften die Vorhaben ermöglicht.

<sup>1</sup> Letzter Stand des vorherigen Aufstellungsverfahrens: Fassung der 3. Offenlegung vom Dezember 2003.

Nunmehr soll im Nordwesten des Geltungsbereichs der 1. Änderung ein weiteres Objekt mit der Zielrichtung studentischen Wohnens errichtet werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Einordnung. Der Supermarkt (südlich gelegen) und ein Wohngebäude im Südosten sind in Betrieb. Die beiden anderen Gebäude sind im Bau (vgl. auch die Fotos auf der nächsten Seite).

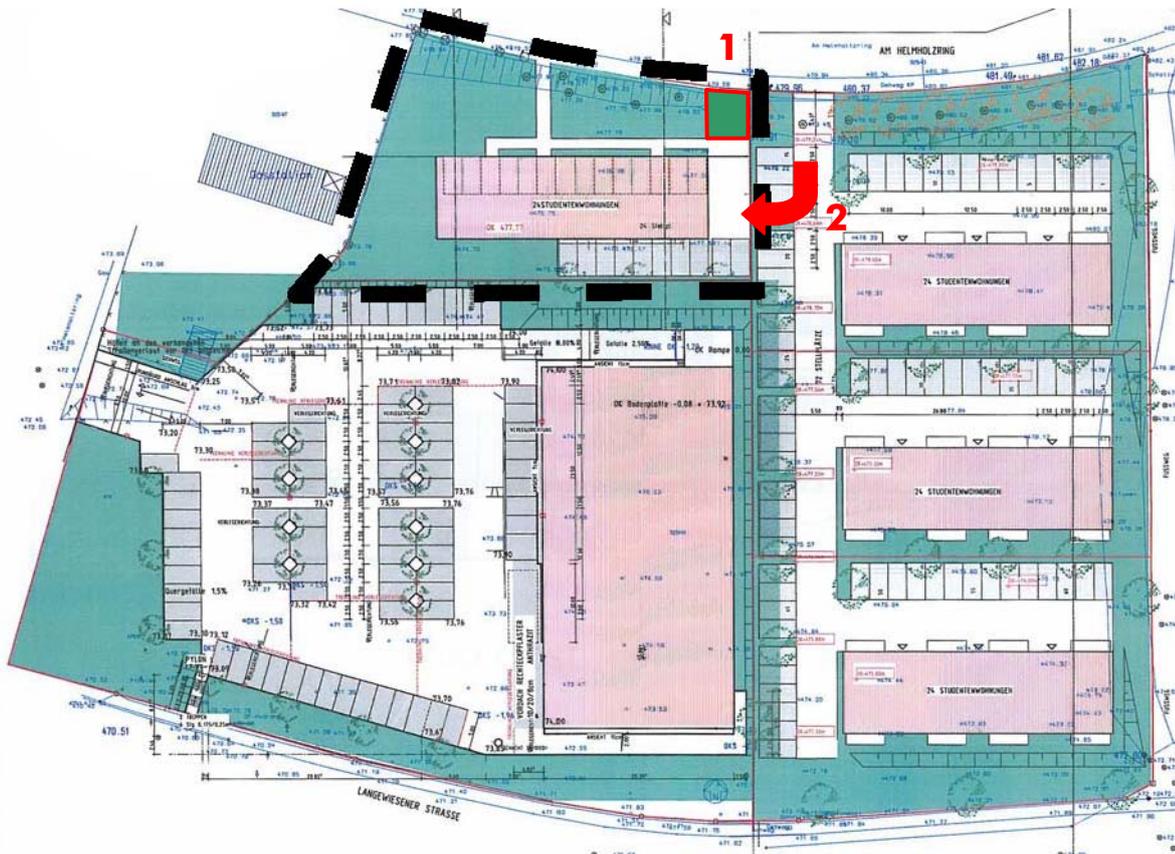


Abbildung: Einordnung des geplanten Bauvorhabens in die Gesamtanlage

Hinweis: Die im Projekt vorgesehene Zufahrt direkt vom Helmholtzring (Fläche 1) wird von dieser Bebauungsplanänderung nicht übernommen, da die dortige stadtbildprägende Hecke nicht unterbrochen werden soll. Eine Zufahrt vom Nachbargrundstück (Pfeil 2 als Vorschlag) wird als zumutbar bewertet (vgl. Punkt 5.1.3 auf Seite 7).



Abbildung: Blick vom Helmholtzring nach Süden in den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung. Rückwärtig das jüngst gebaute Wohngebäude mit Studentenwohnungen.



Abbildung: Blick nach Nordwesten. Links ist der Supermarkt erkennbar, rechts teilweise der Geltungsbereich dieser 2. Bebauungsplanänderung.

Zwischenzeitlich wurde ein Bauantrag eingereicht. Er zeigt u.a. die nachfolgende Ansicht. Aus der Seitenansicht geht die Lage im Gelände hervor.



Aus Sicht der Stadt Ilmenau ist die Schaffung weiteren Wohnraums für Studierende im Nahumfeld der Universität wünschenswert. Wohnmöglichkeiten in dieser Lage gelten als besonders attraktiv, u.a. da sie kurze Wege ermöglichen. Auf städtischer Ebene wird Verkehrsaufkommen vermieden, da viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können. Auch im Zeichen langfristig sinkender Studentenzahlen ist campusnahen Lagen der Vorzug zu geben gegenüber weiter entfernten Standorten. Die Technische Universität wie auch das Landesverwaltungsamt als zuständige Raumordnungsbehörde begrüßen das Projekt.

Für diese künftige Nutzung oder vergleichbare Nutzungen im Rahmen eines Mischgebietes soll die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der städtebaulichen Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Bauplanungsrecht schaffen. Weiterhin sollen im Plangebiet die sonstigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an aktuelle Zielvorstellungen der Stadt angepasst werden.

## 5 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION SOWIE EINZELNER FESTSETZUNGEN

### 5.1 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.

### **5.1.1 Bauungskonzept**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche im Plangebiet soll unverändert als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Dies entspricht weiterhin sowohl der Lage im Siedlungsgefüge wie auch den im Umfeld vorhandenen Strukturen und dem geplanten Vorhaben. Die Ansiedlung von studentischem Wohnen wird dabei wegen der Standortgunst bevorzugt gesehen. Andere Nutzungen wie sie im Rahmen eines Mischgebietes möglich sind, sollen auch hinsichtlich längerfristiger Entwicklungen, nicht ausgeschlossen sein.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

##### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen zum einen dazu, die geplante und städtebaulich vertretbare Ansiedlung zu ermöglichen und gleichzeitig eine im Umfeld unverträgliche Baukörperdimensionierung zu verhindern. Zur Umgebung gehören in diesem Sinne das östlich gelegene Wohngebiet genauso wie große und sehr große Wohnblocks des Studentenerks im Nordwesten. Hierin wird eine Höhenstaffelung vorgegeben. Spannungen zum Wohngebiet ‚Grenzhammer‘ sind nicht zu erwarten, u.a. wegen der schwach ausgeprägten Sichtbeziehung.

Der untere Bezugspunkt ist mit Blick auf die nördlich angrenzende Straße ‚Am Helmholtzring‘ auf der Grundlage einer vorliegenden Vermessung so gewählt, dass mit den Höhen neuer baulicher Anlagen eine sinnvolle Staffelung im Gelände und bezogen auf die weitere, im direkten Umfeld zulässige Bebauung erreicht wird.

##### 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.

##### Geschossigkeit:

Im Bereich des geplanten Wohnobjektes wird in Anpassung an benachbart zulässige Bebauung gleicher Art ein Mindestmaß sowie ein Höchstmaß für die maximal erlaubte Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

#### **Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Generell wird die bereits im Ursprungsbebauungsplan und in der 1. Änderung festgesetzte offene Bauweise übernommen. Auch die Stellung baulicher Anlagen greift das Ordnungsprinzip der 1. Änderung auf.

### **5.1.2 Städtebauliche Gestaltung**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung übernommen.

### 5.1.3 Verkehrliche Anbindung

Nach der Lage des Plangebietes kommt lediglich eine Anbindung an den Helmholtzring in Betracht.

Die derzeit vom Projektträger verfolgte Planung mit einer eigenen Zufahrt zur öffentlichen Straße wird als ungünstig angesehen. Dadurch würden zwei Einfahrten in dichter Folge entstehen. Zum einen werden Verkehrssicherheitsprobleme befürchtet. Zum anderen würde die bestehende Baum- und Strauchhecke auf insgesamt ca. 12 m unterbrochen. Sie stellt einen gestaltwirksamen innerstädtischen Grünriegel dar, der sich entlang des Helmholtzringes erstreckt. Gleichzeitig werden damit die Straße sowie die Universität, hier mit einer größeren Parkplatzanlage, von den Bauflächen getrennt. Diese gestalterische wie auch die Trennwirkung soll erhalten bleiben.

Da das anhängige Vorhaben in räumlicher und sachlicher Einheit mit den östlich anschließenden Studentenwohnungen von einem Investor umgesetzt wird, erscheint es vertretbar, eine gemeinsame Verkehrsanbindung über die bereits vorhandene, ebenfalls östlich des Plangebietes vorhandene Zufahrt vorzugeben.

In den Festsetzungen wird demgemäß eine Durchbrechung der Baum- und Strauchhecke (Fläche E2) ausgeschlossen, ein Anschluss an das östliche Grundstück dagegen erlaubt.

Eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer direkt vom Helmholtzring wird als sinnvoll angesehen und in begrenzter Breite zugelassen.

Eine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Am Helmholtzring' wird allein aufgrund der begrenzten Größe der Planungsfläche und der festgelegten Obergrenzen der Nutzung nicht erwartet. Für den Helmholtzring ist das vor allem in Relation zu dessen gegebener Grundfrequentierung als Zubringer zur Technischen Universität festzumachen.

Im Falle der Umsetzung des geplanten Objektes ist von einer unterdurchschnittlichen Zahl von Fahrbewegungen auszugehen, da studentische Bewohner wegen der Nähe zur Universität und auch wegen der dortigen Parkplatzknappheit wahrscheinlich viele Wege ohne Autonutzung erledigen werden.

## 5.2 NATUR- UND UMWELT

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die formalen Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Zwar entfällt somit u.a. die Umweltprüfung mit Umweltbericht. Da mit der Planung jedoch eine bisher für den landespflegerischen Ausgleich gewidmete Fläche bebaut werden soll, werden die Belange von Natur und Landschaft näher berührt und werden deshalb vertieft behandelt.

Ein grundsätzlicher Verzicht auf die Planung kam nicht in Betracht, da einerseits die Zielstellung der Schaffung von Möglichkeiten für campusnahes studentisches Wohnen als gewichtig angesehen wird und andererseits die negativen Wirkungen für Natur und Umwelt gering ausfallen und auch ausgeglichen werden können.

### 5.2.1 Grünkonzept

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

Neben der Erhaltung der dichten Hecke zum Helmholtzring hin wird auf eine innere Durchgrünung geachtet. Dazu zählen die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die

Überstellung der Parkplätze mit Bäumen sowie die Abgrenzung der einzelnen Teilgebiete untereinander durch Vegetation.

**5.2.2 Eingriff und Natur und Landschaft**

**Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft Natur und Umwelt in zweifacher Hinsicht:

- (1) mit der Versiegelung von Boden, die sich aus der Errichtung von Gebäuden und Freianlagen ergeben
- (2) durch den Wegfall gewidmeter Grün- und Ausgleichsfläche

Zunächst werden im Geltungsbereich Maßnahmen vorgesehen, die vor Ort den Eingriff abmildern und verbessernd für gestalterische und teilweise auch für die ökologische Qualität wirken. Das ist vornehmlich die Erhaltung der nördlichen Baum- und Strauchhecke. Hinzu kommen die oben beschriebenen Maßnahmen der inneren Durchgrünung.

Für eine bilanzierende Betrachtung ist die planungsrechtliche Ist-Situation derjenigen gegenüber zustellen, die durch diese Änderung zulässig wird. Ausgangssituation sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans, in der bisher alle gültigen Festsetzungen enthalten sind.

**Bilanzierung**

Die landespflegerische Bestandsaufnahme vor Beginn der Maßnahme zeigt mit Stand September 2011 folgende Verhältnisse:

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a der Stadt Ilmenau zwischen Langewiesener Straße/Grenzhammer im Süden und Helmholzring im Norden gelegen. Diese Fläche (Flurstück 1032/3, Flur 4, Grenzhammer) ist ca. 1.500 m<sup>2</sup> groß. Im nördlichen Bereich ist der Bewuchs durch eine dichte Strauch- und Baumhecke geprägt. Die übrige Fläche ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft festgelegt (Wiese, Rasen, Sträucher, Bäume).

Nach dem Thüringer Modell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TLMNU 2006) ergibt sich folgender aktueller flächenhafter Biotoptyp im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

**Ausgangszustand**

Code	Biotoptyp/ Biotoptypen- gruppe	Allgemeine Bedeutungs- spanne	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
6200	Feldgehölze, Gebüsche, Grünland pflegebedürftig	mittel	1.500	nein	25	37.500
			<b>1.500</b>			<b>37.500</b>

Diesem Ausgangswert wird der zu erwartende Zustand gemäß der Planung gegenübergestellt.

**Zustand nach Planung**

Code	Biotoptyp/ Biotoptypen- gruppe	Allgemeine Bedeutungs- spanne	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
------	--------------------------------------	-------------------------------------	--	------------------------------------	------------	------------------

9110	Bebauung (Baufenster im B-Plan)	sehr gering	600	nein	0	0
9215	Stellplätze („St“ im B-Plan)	sehr gering	125	nein	10	1.250
6400	Einzelbaum, lebensraum- typisch, Kronentrauffläche je 12 m <sup>2</sup> , 1 Baum zwischen den Stellplätzen	gering - sehr hoch	12*	nein	40	480
6200	Gebietsrandein- grünung („E2 im B-Plan)	mittel - hoch	250	nein	28	7.000
9319	Anpflanzung von Sträuchern („A3 im B-Plan)	mittel - hoch	225	nein	25	5.625
			<b>1.500</b>			<b>21.855</b>

\* Kronentrauffläche

Die Gesamtsumme der 'bewerteten Fläche' von 21.855 (rechnerischen) Einheiten im Planzustand unterschreitet den Ausgangswert von 37.500 (rechnerischen) Einheiten.

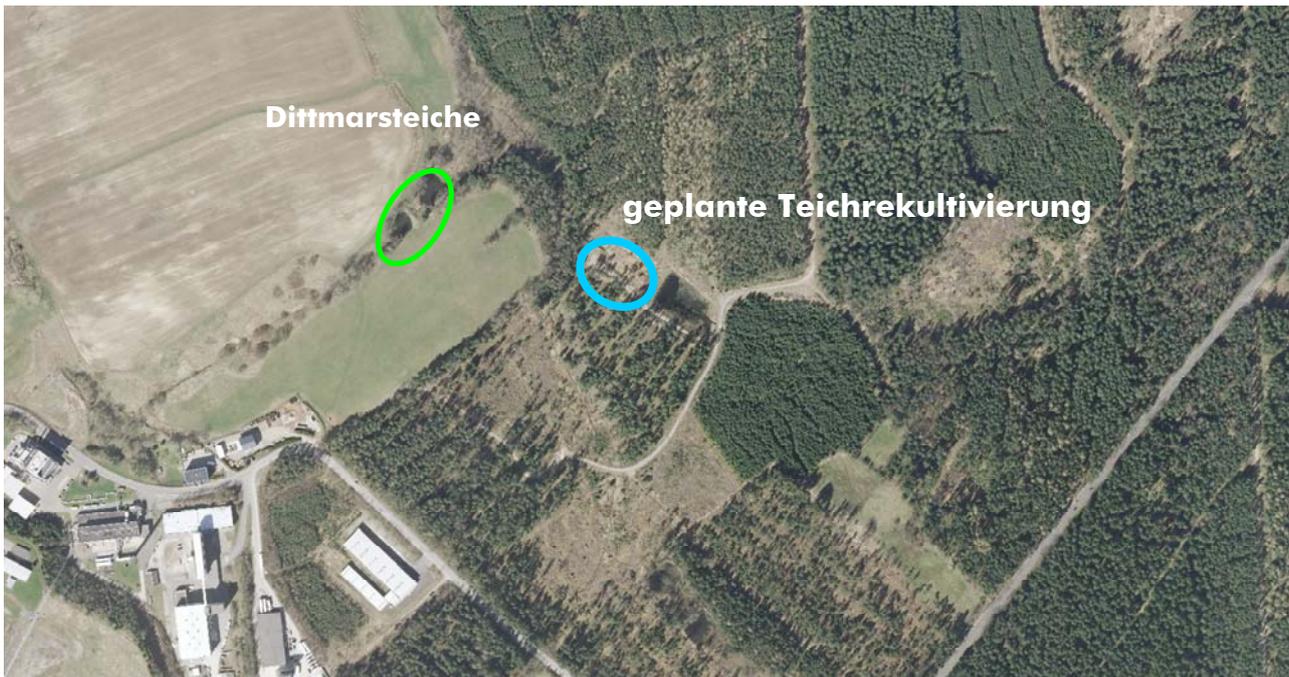
Im Ergebnis ist ein numerisches Unterliegen des Planzustandes gegenüber dem Ist-Zustand festzustellen. Es ergibt sich ein Defizit von 15.645 Werteeinheiten

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Im Plangebiet sind nach den angetroffenen Strukturen und deren Zustand, wegen der beabsichtigten baulichen Nutzung und der anderweitigen Vorgaben zur Begrünung nur begrenzte Maßnahmen zur Verbesserung der naturräumlichen Wertigkeit möglich. Deswegen soll der nicht im Gebiet leistbare Ausgleich über externe Maßnahmen hergestellt werden.

Zu einer ähnlichen Planung wurde mit der zuständigen Behörden, der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises, zum landespflegerischen Ausgleich die Wiederherstellung der Teichanlage „Finstere Ecke“ mittels Dammreparatur vorgesehen. Die Maßnahme ist unter fachlichen Gesichtspunkten besonders sinnvoll. Auch ordnet sie sich in bereits vollzogene Aufwertungen ein - die benachbarten 'Dittmarsteiche' wurden in jüngster Zeit Instand gesetzt.

Eine Bündelung von Ausgleichsverpflichtungen, um den Gesamtaufwand der geplanten Aufwertung finanzieren zu können, bietet sich an.



Übersicht zur Lage und Einordnung der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme  
(im Nordosten von Ilmenau, nordwestlich der B 87 und des Henneberg-Porzellanwerks)

Die externen landespflegerischen Maßnahmen sollen von der Stadt durchgeführt werden. Dazu wird zwischen dem Investor der Baumaßnahme, der den Eingriff verursacht, und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der Näheres und insbesondere die Kostentragung regelt. Die Ausgleichsabgabe, die der Investor für diesen Zweck zahlt, wird gemäß der Herleitung in der Anlage 2 ermittelt.

### 5.2.3 Altlasten

Im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanungen wurden keine Erkenntnisse gewonnen, die auf das Vorhandensein von Verdachtsflächen hindeuten.<sup>2</sup>

Die vom Staatlichen Umweltamt in früheren Verfahren vorgetragene Anregungen zu Abfällen sind gemäß ihrer Zielrichtung als ‚Hinweise zur Realisierung‘ in diese Begründung aufgenommen.

### 5.2.4 Immissionsschutz

Zum Ursprungsbebauungsplan wie auch für die 1. Änderung waren Schallgutachten erstellt worden.<sup>3,4</sup> Im Ergebnis wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die hinsichtlich des Verkehrslärms

---

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

<sup>3</sup> Stadt Ilmenau, Bebauungsplan Nr. 34 ‚Am Grenzhammer‘ Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan, Bericht Nr. i97-9-5, der isu GmbH, Kaiserslautern, September 1997 und der ergänzende schalltechnischen Stellungnahme zum 2. Entwurf vom Juni 1998.

der umgehenden Straßen im Zusammenwirken mit der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' über passive Schutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Diese Festsetzungen werden übernommen, da sie auch nach heutigen Rahmenbedingungen einen ausreichenden Schutz gegenüber Verkehrslärm gewährleisten.

Zum gebietsinternen Immissionsschutz ist festzuhalten, dass die Planung eine kleinräumige Erweiterung eines Mischgebietes in der Nachbarschaft eines bestehenden Mischgebietes vorsieht. Der vorhandene Supermarkt befindet sich selbst in einem Mischgebiet und muss bezüglich seiner Emissionen dessen Obergrenzen einhalten - der hinzukommende Teil muss ebenso den Qualitätsstandard eines Mischgebietes akzeptieren. Zur Errichtung des Supermarktes wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schalltechnische Betrachtungen für benachbarte Vorhaben angestellt. Die Verträglichkeit mit der Festsetzung eines Mischgebietes war damals gegeben.

Nach Erfordernis sind weitere Maßnahmen auf der Ebene der Objektplanung zu ermitteln und ggf. zu treffen. Von einer Prüfung im notwendigen Umfang und ggf. einer Beauftragung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ausgegangen.

### **5.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

In den nächstgelegenen Straßen 'Am Helmholtzring' im Norden und Westen bzw. in der Lange-wiesener Straße/Grenzhammer im Süden sind die üblichen Versorgungsmedien vorhanden. Für Strom, Gas und Telekommunikation ist eine Heranführung unmittelbar möglich.

Für Wasser und Abwasser besteht derzeit keine direkte Anschlussmöglichkeit. Hier muss eine Einzelerschließung zu Lasten des privaten Grundstücksnutzers erfolgen. Nach Abstimmungen zwischen Investor und dem Zweckverband Wasser und Abwasser Ilmenau ist diese Vorgehensweise grundsätzlich gesichert. Im Ergebnis kann das Regenwasser 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.

## **6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN**

### **Verfahren und Abwägung**

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Sachverhalte von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Seitens der Öffentlichkeit waren vielfach Anregungen vorgetragen worden. Besorgt äußerten sich insbesondere Bewohner des östlich angrenzenden Wohngebietes 'Am Grenzhammer'. Ihre Befürchtungen richteten sich vor allem auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Helmholtzring,

---

<sup>4</sup> isu – Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung: Stadt Ilmenau, Bebauungsplan Nr. 34a ‚Am Grenzhammer West‘ - Schalltechnische Stellungnahme zum erforderlichen passiven Schallschutz aufgrund des Straßenverkehrslärms, Bitburg, September 2007

eine zu hohe bauliche Verdichtung mit gestalterischen Spannungen, negative Wirkungen für die Umwelt und die Wohnumfeldqualität und Störungen durch die spätere Nutzung. Daneben werden auch Widersprüche zu den bisherigen Bebauungsplanungen der Stadt gesehen. Die Anregungen wurden umfangreich geprüft. Im Ergebnis wurde einerseits die Wichtigkeit der Zielstellung des studentischen Wohnangebots im Nahumfeld der Universität ausdrücklich als hoch gewichtet. Andererseits wurden keine oder keine wesentlichen Beeinträchtigungen der benachbarten Bevölkerung oder anderer Belange gesehen. U.a. wurde zu den Anregungen dargelegt, dass gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet für technologieorientierte Betriebe vorsah, mit der Ausweisung eines Mischgebietes in der 1. und dieser 2. Änderung des Bebauungsplans keine erkennbare Schlechterstellung der Anwohner stattfand. Auch konnte gemessen am Umfeld und dessen Prägung bzw. Schutzwürdigkeit keine besondere Konfliktlage festgestellt werden.

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

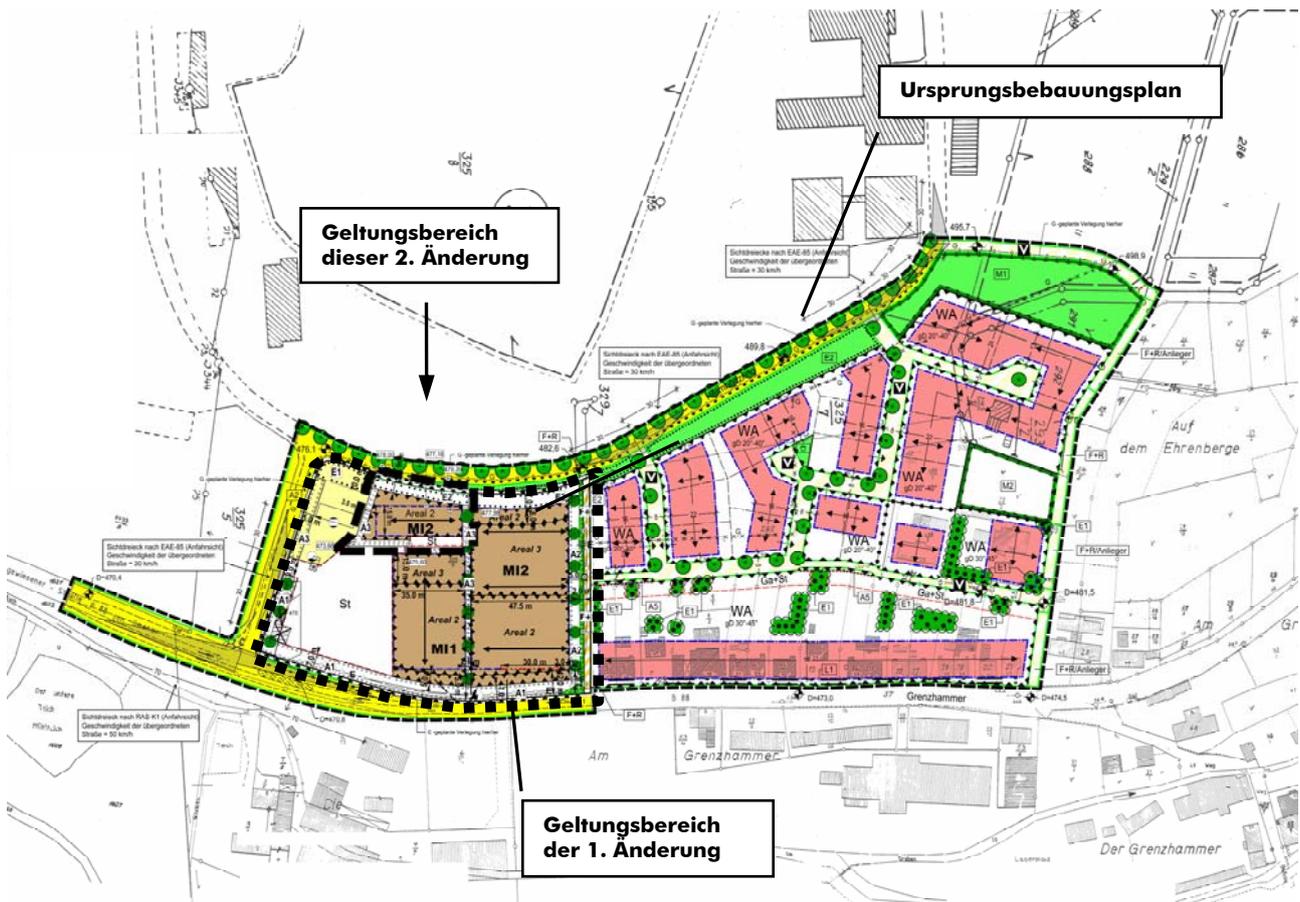
**Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen**

Der hier vorliegende 2. Änderung überplant einen kleinen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34a 'Am Grenzhammer West'. Dieser war aus dem Ursprungsbebauungsplans Nr. 34 ‚Am Grenzhammer‘ durch Teilung hervorgegangen.

Die folgende Übersichtsdarstellung zeigt

- den Ursprungsplan (Bebauungsplan vom März 2001),
- die 1. Änderung (Bebauungsplan vom März 2009) und
- diese 2. Änderung des Bebauungsplans.

In ihrem Geltungsbereich ersetzt die 2. Änderung nach ihrer Rechtskraft alle vorherigen Bebauungsplanungen.



Übersicht der bisherigen Bebauungspläne: Ursprungsbebauungsplan 'Am Grenzhammer' (größter Geltungsbereich) - im Westteil teilweise überlagert durch 'Am Grenzhammer West - 1. Änderung'- dieser teilweise überlagert durch den hier vorliegenden Bebauungsplan 'Am Grenzhammer West' - 2. Änderung (hier informative zeichnerische Zusammenstellung; durch unterschiedliche Katastergrundlagen entstehen Unschärfen in den Randbereichen der überlagernden Pläne)

## 7 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

### Altbergbau

Das Thüringer Landesbergamt weist darauf hin, dass die Fläche des Bebauungsplanes ‚Am Grenzhammer West‘ zu einem Altbergbaugebiet 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.

### 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.

### 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.

### Gashochdruckleitung im Helmholtzring

Im nördlich des Plangebietes gelegenen Helmholtzring verläuft u.a. eine Gashochdruckleitung. Die zulässige Zuwegung in Form eines Fußweges würde diese Leitung queren. Eine Prüfung der Geländehöhen in diesem Fall nach Auskunft der Stadtwerke Ilmenau zwingend erforderlich.

### Umgang mit dem Regenwasser

Die Technische Universität weist auf die westlich des Geltungsbereichs gelegene Gas- und Wasserstation in ihrer Zuständigkeit hin. Bei der Lösung der Grundstücksentwässerung muss sichergestellt sein, dass kein Wasser aus dem Plangebiet zutritt. Deswegen sollte insbesondere auf eine Versickerung verzichtet werden.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau

#### Bebauungsplanung:



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

#### Grünordnungsplanung:



BAUPROJEKT ILMENAU GMBH

Kaiserslautern/Ilmenau, im April 2012

 1106 be3 - FzG/be

## 8 ANHANG: ERMITTLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSABGABE

### Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine negative Bilanz für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Thüringer Modell<sup>5</sup> von -15.645 Werteinheiten (WE).

Die fachlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen teilen sich in

- solche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattfinden sollen.
- solche, die außerhalb des Bebauungsplans umgesetzt werden, da innerhalb keine realistischen Möglichkeiten bestehen.

Die Maßnahmen im Geltungsbereich sind mittels geeigneter Festsetzungen vorgeschrieben und müssen damit im Zuge der Baumaßnahmen erbracht werden. Sie sind also in Trägerschaft desjenigen zu realisieren, der auch den Eingriff vornimmt.

Für die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs soll die Umsetzung durch die Stadt erfolgen. Dazu ist die Höhe der erforderlichen Ausgleichszahlung zu ermitteln. Die Berechnung aus naturschutzrechtlicher Sicht erfolgt mittels der Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO) vom 17. Mär. 1999. Über einen städtebaulichen Vertrag wird die Kostentragung durch den Eingriffsverursacher vereinbart.

### Berechnung zur Ausgleichsverpflichtung durch den Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 3 der ThürNatAVO lässt sich die Höhe der Ausgleichsabgabe für Eingriffe in Natur und Landschaft über Abs. 2 Nr.1 mittels der durchschnittlichen Herstellungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen errechnen.

Ziel der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme ist die Erhöhung des Wertfaktors bestimmter Biotoptypen bzw. die Schaffung neuer wertvoller Biotope und Lebensräume.

- ⇒ Grundlage dieses Vorschlages ist ein zu erzielender Biotopwert von 30 Werteinheiten/ m<sup>2</sup> Fläche (mittlere Bedeutungsstufe des Thüringer Bilanzierungsmodells);
- ⇒ In Umrechnung auf Fläche ergibt sich:  $15.645 \text{ WE} : 30 \text{ WE/m}^2 = 522 \text{ m}^2$ , auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind;
- ⇒ Vorschlag: Anlage eines Gehölzbiotops aus Laubgebüsch mit einzelnen Bäumen;
- ⇒ Der zugehörige Aufwand errechnet sich:  $15 \text{ €/m}^2 \text{ auf } 522 \text{ m}^2 = 7.830 \text{ € netto}$  (Herstellungskosten netto gemäß Anlage 1 der ThürNatAVO).

Die Kosten für die Herstellung sind Durchschnittskosten für die Maßnahmen zur Herstellung des Zielbiotops sowie für die zur Herstellung der Funktionen auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren berechnete Entwicklungspflege (ThürNatAVO).

### Zusammenfassende Betrachtung

Zum Ausgleich der durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe ergibt ein rechnerischer Aufwand von 7.830 € netto bzw. von 9.318 € inkl. Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist durch den Verursacher zu tragen.

---

<sup>5</sup> Bilanzierung nach dem Thüringer Modell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TLMNU 2006)

Der Ausgleich für den Wegfall gewidmeter Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet sowie für die Versiegelung erfolgt als finanzielle Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO vom 17. Mrz.1999). Hier wird die Bündelung mit anderen Ausgleichsverpflichtungen zur Durchführung einer landespflegerisch sinnvollen Maßnahme vorgesehen.

Konkret geplant ist die Instandsetzung eines Teiches durch Dammwiederherstellung. Der notwendigen Aufwendungen werden mit 18.000 € netto veranschlagt. Zusammen mit den Ausgleichszahlungen aus anderen Bebauungsplanänderungen, die derzeit im Verfahren sind, soll die Maßnahme zeitnah umgesetzt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a „Am Grenzhammer West“ – 2. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am .....

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

### 2. **Beschluss der Entwurfsfassung:**

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

### 3. **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 .....

### 4. **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.

### 5. **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.

### 6. **Bescheinigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster:**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Ilmenau, den .....

.....  
Öffentlich bestellter Vermesser

**7. 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.

**8. Genehmigung:**

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

**9. Ausfertigung:**

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

Ilmenau, den .....

.....  
Der Oberbürgermeister

**10. 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