Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 50 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Vogelherd Südost“

BEGRÜNDUNG

SATZUNG **Stand: 10.02.2011**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1.	Planungserfordernis	2
2.	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	2
3.	Auswertung der Stellungnahmen und Hinweise zum Vorentwurf	3
4.	Geltungsbereich	4
5.	Übergeordnete Planungen	4
6.	Charakteristik des Bestandes	6
7.	Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2	Bauweise	9
7.3	Verkehrsflächen und Flächen für das Parken	9
7.4	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	10
7.5	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	10
7.6	Schallschutz	11
7.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
7.8	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.9	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO	12
8	Hinweise	14
9	Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan	15

Anlage 1 : Umweltbericht

1 Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Vogelherd“.

Dieses Gebiet wurde bereits vor 1990, insbesondere durch den VEB ‚Werk für Technisches Glas Ilmenau’, gewerblich genutzt. Nach der gesellschaftlichen Wende wurde sich intensiv um eine Nachnutzung der vorhandenen Strukturen und baulichen Anlagen bemüht.

Nach einem Teilabriss der großflächigen Anlagen und dem Bau neuer Erschließungsanlagen konnte die Vermarktung von Teilflächen begonnen werden.

In den vergangenen Jahren konnte das ehemalige Verwaltungsgebäude des Großbetriebes mit 14 000 m² Nutzfläche an einen privaten Investor verkauft werden. Dieses Gebäude stellt aufgrund seiner Größe und der exponierten Lage am Eingangsbereich zum Gewerbegebiet einen wichtigen Standort im Gewerbepark ‚Am Vogelherd’ dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Ilmenau das Ziel, bei der weiteren Entwicklung dieses Grundstückes eine Übereinstimmung von städtischen Interessen und privaten Nutzungsabsichten gewährleisten zu können. Städtebauliche Ziele sollen dabei durch Maßnahmen der gestalterischen Aufwertung der baulichen Anlagen sowie durch Umweltverbesserung umgesetzt werden.

Zur Erzielung eines städtebaulich ansprechenden Gesamtbereiches werden die benachbarten Grundstücke, die sich zwischen dem „Kerngrundstück“ und umliegenden Satzungsbereichen liegen, in die Planung einbezogen.

2 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 13.11.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50, „Am Vogelherd Südost“, beschlossen. Es wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 01.04.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Offenlage des Vorentwurfes im Zeitraum vom 06.04.2009 – 24.04.2009 durchgeführt. In der vorliegenden Entwurfsfassung wurden die vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen:

1. Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.März 2004 (GVBl. 349), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.02.2008 (GVBl. S. 40)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

3 Auswertung der Stellungnahmen und Hinweise zum Vorentwurf und Entwurf

Trägerbeteiligung

Im Ergebnis der Träger- und Bürgerbeteiligung kann grundsätzlich an den Planungszielen, die im Vorentwurf und Entwurf vorgegeben wurden, festgehalten werden.

Insbesondere von den Versorgungsträgern kamen aufgrund umfangreicher, vorhandener Leitungslagen Hinweise zur Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes und der entsprechenden Schutzabstände, die in den Textlichen Festsetzungen Beachtung finden.

Seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes wurde die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose gefordert. Nach Prüfung des Sachverhaltes und Rücksprache mit den zuständigen Behörden kann von dieser Forderung abgesehen werden, da zukünftig keine schutzwürdige (Wohn-) Bebauung in der Nähe des Plangebietes entwickelt wird. Im Punkt 7.6 der Begründung, „Lärmschutz“, sind die Untersuchungsergebnisse dargelegt.

Weiterhin wurde auf ein Kulturdenkmal ‚Wandbild im ehemaligen Speisesaal’ sowie einen amtlichen Festpunkt des geodätischen Grundlagennetzes Thüringen hingewiesen, die sich im Plangebiet befinden und im Plan- und Textteil nachrichtlich übernommen werden.

Bürgerbeteiligung

Im Zeitraum der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat nur ein Bürger Hinweise bzw. einen Widerspruch zur Planung vorgebracht. Der Eigentümer und Investor des Flurstückes 1942 fühlte sich durch die Festsetzungen in seinen Nutzungsplänen sehr stark eingeschränkt. So sprach er sich insbesondere gegen die intensive Begrünung der Stellplatzanlage, der Größenbeschränkung von Verkaufsflächen und den örtlichen Bauvorschriften für die Werbeanlagen aus.

Aufgrund der angestrebten zeitnahen Realisierung seiner Bauvorhaben lag der Bauantrag für eine großflächige Stellplatzanlage zur planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Prüfung bereits vor. Dieser entspricht in der Endfassung den zukünftigen Planungszielen und konnte somit auf Grundlage eines Anerkenntnisses durch den Eigentümer aus planungsrechtlicher Sicht bereits befürwortet werden.

Bezüglich der Größenbeschränkung der Verkaufsflächen bzw. Einzelhandelsbetriebe wird insbesondere auf das Planziel der Wahrung der Gebietstypik eines Gewerbegebietes verwiesen. Gleichzeitig unterstützt diese Festsetzung die Erhaltung und Stärkung des attraktiven Zentrums der Stadt Ilmenau.

Die festgesetzten Vorschriften zur Gestaltung der Werbeanlagen dienen insbesondere dem Planziel, einer Überfrachtung des öffentlichen Raumes durch eine Vielzahl von Informationselementen und somit einer Verunstaltung des Stadt- und Landschaftsbildes entgegenzuwirken. Es wird aber festgestellt, dass mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen dem Bauherrn ausreichend Möglichkeiten eröffnet werden, architektonisch ansprechende und werbewirksame Informationen von den Grundstücken bzw. vom Gebäude abzugeben.

Während des Planverfahrens wurden bereits 2 Werbeanlagen beantragt. Mit der Festsetzung einer Ausnahme für die Größe und dem Anbringungsort der Gebäudebezeichnung konnte in den Textlichen Festsetzungen zur Satzung eine Übereinstimmung von privaten und städtischen Interessen erzielt werden.

4 Geltungsbereich

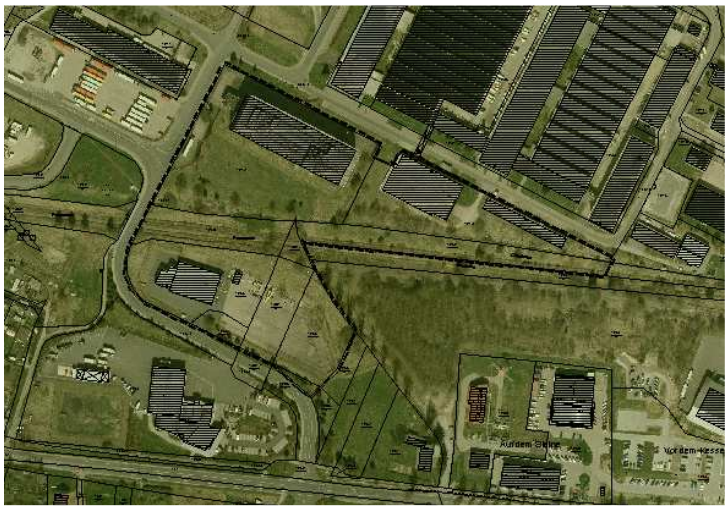
Das Plangebiet “Am Vogelherd Südost” wird wie folgt begrenzt:

- im Süden, Westen und Norden durch die Straßenbegrenzungslinien der Straße “Am Vogelherd”
- im Südosten durch die östliche bzw. südliche Begrenzung der Flurstücke 1965/4, 1381/4 und 1959/1.

Folgende Grundstücke der Flur 9, Gemarkung Unterpörlitz, befinden sich im Plangebiet:

1381/4; 1381/5; 1942; 1943; 1959/1 (Teilstück Bahn); 1965/4; 1966/1; 1966/2; 1978/1(Bahn); 1986/18 (Teilstück).

Die Größe des Plangebiet beträgt 4,1 ha.



5 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem überarbeiteten Entwurf zum regionalem Raumordnungsplan Mittelthüringen mit Stand vom 08.10.2008 nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein.
Mittelzentren sollen die im Landesentwicklungsplan festgelegten Funktionen übernehmen und zugleich die Aufgaben der zentralen Orte niederer Stufe für einen engeren Verflechtungsbereich erfüllen.

Alle zentralen Orte Mittelthüringens sollen die Aufgaben von Orten mit Gewerbe- und Wohnfunktion wahrnehmen. Diese Ausweisung dient dem Ausbau ihrer zentralörtlichen Funktion und Bedeutung, die sie vor allem für die Stärkung des ländlichen Raumes haben.

Die großen bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete sollen als vorhandene Wirtschaftspotentiale der Region vorrangig ausgelastet und ihre Wirksamkeit für die Region gestärkt werden. Sie verfügen über gute Standorteigenschaften und sind daher gleichfalls ge-

eignet, regional und überregional konkurrenzfähig zu sein und positive Effekte für die Region zu erbringen.

Gemäß Pkt. 2.4 ‘Brachflächen und Konversion’ wird auf allgemeine Aussagen zur Notwendigkeit der vorrangigen Nutzung von Brachflächen im Landesentwicklungsplan hingewiesen. Aufgabe der Regionalpläne ist es, Konversions- und Brachflächen mit regionaler Bedeut- samkeit zu bestimmen und Entwicklungsoptionen für die Nachnutzung aufzustellen. So wurde unter G 2-14 die Gewerbebrache “Verwaltungsgebäude am Vogelherd” als regional bedeutsame Konversions- und Brachfläche ausgewiesen, der einer baulichen Nachnutzung entsprechend der Entwicklungsoption ‘Industrie / Gewerbe’ ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung für diese Gewerbebrache und die übrigen Flächen im Plangebiet steht somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung und Erarbeitung des Vorentwurfes lag der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau in Form des 3. Entwurfes mit Stand Dezember 2003 vor. Dieser basierte auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 56/5/94 vom 03.11.1994 zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet „Am Vogelherd Südost“ war im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und stand somit mit der Planung in Übereinstimmung.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 die Aufhebung dieses Aufstellungsbeschlusses vom 03.11.1994 und nachfolgend die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Territorium der Stadt Ilmenau beschlossen. Anlass der neuen Planung ist die Aktualisierung und Weiterführung der bisherigen Entwicklungskonzepte aus den Jahren 1994 bis 2008 in einem aktuellen Plandokument. In dem aktuell vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand vom Juni 2010 bleibt die gewerbliche Ausweisung des Plangebietes unverändert.

Die mit der Planung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind bereits vorhandene Gewerbeflächen, die teilweise revitalisiert und nachgenutzt werden sollen. Somit liegt mit der vorliegenden Planung keine zusätzliche Ausweisung von gewerblichen Bauflächen vor! Mit der Revitalisierung der großflächigen Gewerbebrache wird eine wesentliche Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes in diesem Gebiet erwartet.

Mit der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Ilmenau das Ziel, bei der gegenwärtig durch einen Investor begonnenen Umnutzung eines Gewerbegrundstückes eine Übereinstimmung von städtischen Interessen und privaten Nutzungsabsichten gewährleisten zu können. Städtebauliche Ziele sollen dabei durch Maßnahmen der gestalterischen Aufwertung der baulichen Anlagen sowie durch Umweltverbesserung umgesetzt werden.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass nur eine gewerbliche Bauflächenausweisung an diesem Standort als sinnvolle und folgerichtige Gebietsentwicklung zu erachten ist.

Eine erarbeitete Arbeitsplatzbilanz der Stadt Ilmenau (vom 31.12.2005) zur Ermittlung erforderlicher Bauflächen für Industrie und Gewerbe hatte unter anderem zum Ergebnis, dass

prognostisch auf den vorhandenen und geplanten gewerblichen Bauflächen der Gesamtstadt Ilmenau zusätzlich die Schaffung von insgesamt ca. 3 130 Arbeitsplätze möglich wäre. Dies verdeutlicht, dass die effektive Ausnutzung der vorhandenen und die bisher zukünftig ausgewiesenen Gewerbestandorte für den Bedarf an erforderlichen Arbeitsplätze zur Verhinderung von Arbeitslosigkeit nicht ausreichen und die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen somit nicht über den Eigenbedarf hinausgehen.

6 Charakteristik des Bestandes

Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Ilmenau. Im Bereich der Ortseinfahrt aus Richtung Autobahn A 71, AS Ilmenau-Ost, stellt das Plangebiet den Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Technologie- und Industriepark Ilmenau dar.

Getrennt werden die Bauflächen durch eine stillgelegte Bahnfläche, die ehemals dem betrieblichen Güterverkehr diente und heute in städtischem Besitz ist. Da bisher keine geänderten Nutzungsabsichten vorliegen wird in Übereinstimmung mit Festsetzungen in vergleichbaren Plangebieten die ehemalige Bestandsnutzung ‘Bahnverkehrsfläche’ in den Plan übernommen. Durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gleisanlagen wird die Möglichkeit einer weiteren Nutzung durch private Betreiber aufrecht erhalten.

Charakteristisch für dieses Plangebiet ist insbesondere die Topographie. So weist das Plangebiet insgesamt eine Höhendifferenz von knapp 20 m auf, allerdings ist die vorhandene Hangstruktur durch Böschungskanten im Bereich des Bahndammes und baulichen Grundstückseinfriedungen mittels Stützmauern stark gegliedert.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die B87 / Bücheloher Straße sowie über die Straße ‘Gewerbepark Am Wald’, die jeweils auf die Straße ‘Am Vogelherd’ aufbinden. Die Plangebietsflächen liegen direkt an der Straße ‘Am Vogelherd’ und sind über diese auch erschlossen.

Das Planungsgebiet ist versorgungstechnisch voll erschlossen und weist einen umfangreichen Leitungsbestand auf den Grundstücksflächen des Plangebietes auf.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Die Plangebietsflächen stellen im Bestand drei gewerbliche Bauflächen dar, von denen zwei Grundstücke gegenwärtig gewerblich genutzt werden.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude des früheren VEB ‚Technisches Glas’ Ilmenau“, Labortechnik und Elektroglas, wird gegenwärtig von einem privaten Investor saniert und zur Vermietung vorbereitet. Aufgrund der Größe des Gebäudes von ca. 30 m x 100 m, 6 Vollgeschossen und einer möglichen Nutzfläche von 14 000 m² ist die Sicherung einer geeigneten Entwicklung und zukünftigen Nutzung dieses Objektes Kernstück der vorliegenden städtebaulichen Planung.

Das östlich angrenzende Flurstück 1943 weist gegenwärtig ein Produktionsgebäude auf. Das Grundstück ist im Besitz der Firma ILMVAC GmbH und wird auch durch diese Firma genutzt. Außerdem befindet sich auf diesem Grundstück eine Barackenanlage in Leichtbauweise. Stellplatzflächen sind im Bestand auch auf diesem Grundstück nicht vorhanden. Gegenwärtig wird nördlich angrenzend zur Plangebietsfläche ein Teil der Straßenverkehrsfläche für Stellflächen an die Firma verpachtet.

Das Gewerbegrundstück südlich der stillgelegten Bahnlinie ist im Besitz und in Nutzung der Firma TLU GmbH. Diente es zu DDR-Zeiten als Großparkplatz, so weist es seit 1999 ein Produktionsgebäude auf. Aufgrund der ehemals vorhandenen Versiegelung, die nur zum Teil durch das heutige Produktionsgebäude überbaut wurde, stehen ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung.

Naturräumliche Situation

Zu Beginn des Planverfahrens wies im Bestand insbesondere das Grundstück der Gewerbebrache des ehemaligen Verwaltungsgebäudes einen geschlossenen Grünbereich auf. Dies war der Tatsache geschuldet, dass zu Zeiten der Hauptnutzung dieses Gebäudes in der DDR die Beschäftigten größtenteils den ÖPNV für den An- und Abfahrtsverkehr nutzten und somit keine Stellplatzanlage benötigten. Die Grünfläche stellte sich als eine Wiesenbrache dar, Gehölze befanden sich vorrangig im Böschungsbereich zur Bahn sowie an der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche. Während des laufenden Planverfahrens wurde der Zustand des Grundstückes aufgrund der zeitnahen Nutzungsabsichten des Eigentümers bereits umfassend verändert. Die Arbeiten am Bau einer großflächigen Stellplatzanlage stehen dabei aber mit den Planungsabsichten der Stadt in Übereinstimmung. Vor Baubeginn wurde der Urzustand des Grundstückes in einem grünordnerischen Bestandsplan aufgenommen, so dass anhand dieses Planes der Ausgleich des vorgenommenen Eingriffs in den Naturhaushalt nachgewiesen werden kann.

Einen stärkeren Gehölzbestand weist das Grundstück der ILMVAC GmbH auf. Die Bäume begrenzen insbesondere die Böschungskante zu der Bahnfläche bzw. befinden sich rückwärtig der vorhandenen Barackenanlage auf ungenutztem Grundstücksbereich. Aufgrund der planerisch beabsichtigten Gehölzverdichtung in den Böschungsbereichen ist insbesondere der Erhalt vorhandener Gehölze durch entsprechende Pflegemaßnahmen geboten.

Die Gewerbefläche südlich der Bahnanlage ist durch einen versiegelten Plateaubereich geprägt, der umlaufend von Böschungsbereichen begrenzt wird. Aufgrund der Unbebaubarkeit dieser Böschungsbereiche stellen sie Wiesenbrachen dar. Gehölze sind insbesondere an der südlichen Grundstücksgrenze zur Planstraße vorhanden.

7 Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, die Sicherung einer gewerblichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO im Bereich der Plangebietsflächen zu gewährleisten.

Vorrangig sind unter verschiedenen Gesichtspunkten die folgenden Zielsetzungen bei der Planung zu berücksichtigen und möglichst optimal in Einklang zu bringen:

- Erhaltung der baulichen Struktur
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung eines grünordnerischen Ausgleichs für den Eingriff im Plangebiet selbst
- Gewährleistung einer städtebaulichen Integration der Gewerbeflächen hinsichtlich Kubatur und äußerer Gestalt in das Stadt- und Landschaftsbild

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach Pkt. 1.1 dient das Gewerbegebiet der Unterbringung von Anlagen unterschiedlicher Art, die nicht erheblich belästigen. Dabei werden die Arten der zulässigen Gewerbebetriebe dahingehend eingeschränkt, dass die spezifische Gebietstypik erhalten und gewahrt bleiben kann.

Zur Klarstellung der Planungsabsicht und zur Vermeidung der Ansiedlung größerer Verkaufsflächen wird in der vorliegenden Satzung die Zulässigkeit von Verkaufsflächen dahingehend beschränkt, dass Einzelhandelsflächen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 100 m² zulässig sind, sofern sie einem in der baulichen Anlage ansässigen Gewerbetrieb direkt zu- und ihm in Fläche deutlich untergeordnet sind.

Da die im Bestand vorhandene Art der baulichen Nutzung in der Umgebungsbebauung durch produzierendes Gewerbe geprägt ist, widersprechen Betriebe des Beherbergungsgewerbes hinsichtlich der Störanfälligkeit der spezifischen Eigenart dieses Gewerbegebietes und sind daher im Einzelfall auf ihre Notwendigkeit zu überprüfen. Da in der näheren Umgebung und der Innenstadt zahlreiche Unterkunftsmöglichkeiten vorhanden sind, müssen von einer ansässigen Firma besondere Gründe für die Unterbringung von Gästen vor Ort vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage am Eingangsbereich zum Technologie- und Industriepark Am Vogelherd. Ein dauerhafter großflächiger Lagerplatz in diesem Bereich, der damit zahlreichen Vorbeifahrenden einen ersten Eindruck vermitteln würde, kann das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen. Deshalb wurden die Fläche und die zeitliche Nutzung beschränkt. Eine kurzzeitige betriebsbedingte Zwischenlagerung bleibt damit im Bereich der Möglichkeiten.

Auch Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind im Einzelfall hinsichtlich ihrer Art, der notwendigen Flächengröße und Stellplatzbedarf dahingehend zu überprüfen, ob ein Einfügen in die Gebietstypik gegeben ist.

Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal werden nur ausnahmsweise und in einem Maß zugelassen, das ein Entstehen eines ausgeprägten Wohnanteils verhindert. Mit dieser Festsetzung sollen zum einen die berechtigten Sicherheitsinteressen von Gewerbebetrieben gesichert, zum anderen aber auch spätere Konflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung vermieden werden.

Tankstellen widersprechen aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsansprüche sowie ihres Flächen- und Erschließungsbedarfes der Gebietstypik und den örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet. Sie sind daher nicht zulässig!

Mit den Festsetzungen im Pkt. 1.2 sollen der Grad der Überbauung sowie der Bezug der Höheneinpassung der Gebäude in nachfolgenden Bauantragsverfahren definiert werden.

Dabei wird die zulässige Bebauung auf dem Grundstück der Gewerbebrache auf die vorhandene bauliche Anlage beschränkt, um eine weitere Versiegelung nur auf die Herstellung notwendiger Stellplätze zu beschränken. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 und den im Bestand vorhandenen 6 Vollgeschossen wird für dieses Grundstück die Obergrenze der zulässigen GFZ von 2,4 gemäß § 17 BauNVO erreicht. Mit der Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten über die 50%-Grenze bis 0,8 wird dem sehr hohen, zu erwartenden Stellplatzbedarf entsprochen.

Das Maß der Überbauung in den Nutzungsbereichen GE1 und GE2 sowie der Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten wird durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgeschrieben. Dies entspricht dem baulichen Maß der umgebenden Gewerbeflächen und gewährleistet aber gleichzeitig die Möglichkeit, die vorhandenen und zu erhaltenden Böschungsbereiche für grünordnerische Maßnahmen freizuhalten. Mit dem Erhalt eines Großteils der im Bestand vorhandenen Grünbrachen kann dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Boden entsprochen werden.

7.2 Bauweise

Für das Plangebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Die bereits vorhandenen Gebäude weisen eine Länge größer 50 m auf. Da diese Gebäude erhalten bzw. erweitert werden können und einen seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze gemäß den Vorschriften der Thüringer Bauordnung aufweisen müssen, ist diese Bauweise mit einer Längenbegrenzung von maximal 100 m gegeben.

7.3 Verkehrsflächen und Flächen für das Parken

Die im Punkt 3 festgesetzte Beschränkung der Anzahl und Breiten der Grundstückszufahrten dient städtebaulich einer geordneten Grundstücksansicht sowie der Sicherung eines überschaubaren Zu- und Abfahrtsverkehrs auf die Haupterschließungsstraße.

Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche sowie Stellplätze auch auf den speziell dafür festgesetzten Flächen und in den Abstandsflächen zulässig. Einerseits soll mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze eine Überbauung dieser Flächen mit baulichen Anlagen ausgeschlossen werden, um somit dem städtebaulichen Planziel der Erhaltung der baulichen Struktur gerecht werden zu können. Andererseits wird mit dieser Festlegung eine begrünte Grundstücksgestaltung unterstützt, da die Stellplatzanlagen mit Großbäumen zu überstellen sind. Somit ist ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden und ein größtmöglicher Ausgleich des Eingriffs im Vorhabengrundstück selbst möglich.

7.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Das Planungsgebiet befindet sich in exponierter Lage der Stadt Ilmenau. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich würde das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen.
Des weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung einer dem heutigem Stand der Technik entsprechende Ausführung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen.

7.5 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen unterirdische Anlagen von Versorgungsträgern. Die Zugänglichkeit bzw. Befahrbarkeit der Leitungstrassen und Schutzstreifen müssen ständig gewährleistet sein, Mindestanstände sind einzuhalten.

Im Planteil wurden die Leitungstrassen der Wasserversorgung ab einer Nennweite DN 200 eingetragen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt bei einer Leitungsnennweite bis DN 150 4,00 Meter, bei einer Nennweite über DN 150 bis DN 400 6,00 Meter, über DN 400 bis DN 600 8,00 Meter und bei einer Leitungsnennweite über DN 600 10,00 Meter. Dieser ist entsprechend zu berücksichtigen. Baumstandorte sind grundsätzlich außerhalb der Leitungstrassen vorzusehen. Eine mögliche Bepflanzung der Schutzstreifen ist gemäß dem Regelwerk GW 125 vorzunehmen.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet verschiedene Gas- und Stromleitungen. Im Planteil wurden nur diejenigen Trassen eingetragen, die für die Planung relevant sind. Außerdem wurde der Standort der Transformatorenstation, die sich auf dem Flurstück 1966/1 befindet und der öffentlichen Stromversorgung dient, im Entwurfsplan dargestellt. Im Rahmen von privaten Bauvorhaben sind vor Baubeginn Standortzustimmungen der einzelnen Versorgungsträger einzuholen. Alle Erdarbeiten dürfen nur unter Beachtung und Einhaltung der gültigen DIN-VDE-Vorschriften erfolgen.

Baumstandorte sind grundsätzlich außerhalb der Leitungstrassen vorzusehen. Eine mögliche Bepflanzung der Schutzstreifen ist gemäß dem Regelwerk GW 125 vorzunehmen. Da die geplanten Pflanzflächen A1 und auch A2 den im Bestand begrünten Böschungs- bzw. Straßenrandbereiche entsprechen, die vor der Planung bereits verschiedene Leitungslagen aufwiesen, ist von einer Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen unter Beachtung des Regelwerkes auszugehen.

7.6 Schallschutz

Das festgesetzte Gewerbegebiet ist dem nordöstlich angrenzenden Industriepark vorgelagert und dient somit als Pufferzone. Das Plangebiet ist weiterhin umgeben von Bauflächen ohne Schutzstatus. Das gegenwärtig noch vorhandene Wohnhaus an der Bücheloher Straße in 200 Meter Entfernung ist als Bestandteil der historisch gewachsenen Gemengelage anzusehen. Es ist im Rahmen einer Bebauungsplanung als zukünftige gewerbliche Baufläche bereits überplant. Grundsätzlich ist es städtische Planungsabsicht, den Bereich Bücheloher Straße, der selbst als immissionsbelastete Einfahrtsstraße aus Richtung Autobahn zu beurteilen ist, beiderseits gewerblich zu entwickeln.

Die Entfernung zur nächsten schutzwürdigen Bebauung, der östliche Randbereich des Wohngebietes Pörlitzer Höhe, beträgt ca. 580 Meter. Damit ist eine Störwirkung nicht zu erwarten.
Das Gewerbegebiet selbst ist möglichen Lärmeinwirkungen von den angrenzenden gewerblichen Bauflächen ausgesetzt. Für die gewerbliche Nutzung ergeben sich hieraus keine besonderen Einschränkungen. Für das ausnahmsweise zulässige Wohnen von Betriebsinhabern, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen werden in solchen Fällen die betrieblichen Belange als vorrangig angesehen. Außerdem besteht die Möglichkeit, individuell durch geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen dem größtmöglichen Erhalt vorhandener Grünbereiche bzw. der Entwicklung einer standortgerechten und gestalterisch ansprechenden Begrünung der nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen. Die Auswahl von einheimischen standortgerechten Gehölzen dient damit sowohl der Aufwertung der gewerblichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz. Vorhandenem Leitungsbestand und deren Schutzstreifen wird dabei dahingehend Rechnung getragen, dass hier nur flachwurzelndes Strauchwerk vorzusehen ist. Da diese Pflanzflächen größtenteils analog der bereits vorhandenen begrünten Bereiche geplant sind, die den zu beachtenden Leitungsbestand bereits aufweisen, ist von einer weiteren möglichen Begrünung unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen auszugehen.

Insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen soll mit dieser Festsetzung die Durchgrünung des Gebietes mit Heckenstrukturen gesichert und das direkte Zusammentreffen von Stellplatzflächen oder Lagerbereichen benachbarter Gewerbebetriebe vermieden werden. Im Bestand stellt sich dieser Bereich als Grünfläche bzw. begrünter Böschungsbereich dar. Da in diesem Bereich ein Leitungsbestand der WAVI vorliegt sind flachwurzelnde Gehölze zu Bepflanzung vorzusehen.

Die Festsetzung zur Begrünung der Böschungsbereiche zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen dient zum einen der Böschungsbefestigung und –sicherung, vor allem aber der städtebaulich ansprechenden Gestaltung der Straßenrandbereiche bzw. der Eingrünung der gewerblich genutzten Grundstücksbereiche.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen

Das eingetragene Kulturdenkmal “Wandbild im ehemaligen Speisesaal”, welches sich in der baulichen Anlage auf dem Flurstück 1943 im Plangebiet befindet, wurde in die textlichen Festsetzungen mit dem Hinweis übernommen, dass Änderungen an dem Kulturdenkmal der Abstimmung mit den Denkmalbehörden bedürfen.

Weiterhin wurde ein amtlicher Festpunkt der geodätischen Grundlagennetze Thüringens im Planteil übernommen und gemäß den Lagekoordinaten des Gauß-Krüger- Systems eingetragen. Der Festpunkt ist gemäß § 5 des Thüringer Landesvermessungsgesetzes (ThürL-VermG) vom 30. Januar 1997 besonders zu schützen und ist daher bei Arbeiten der Planverwirklichung unbedingt zu beachten.

7.9 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO

Die bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen formulieren, dienen dazu, das angestrebte städtebauliche Planungsziel zu sichern.

Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der ausschließlich gewerblichen Nutzung im Plangebiet die Anforderungen an die Gestaltung auf das Notwendige beschränkt wurden. Leitbilder sind dabei ortstypische Materialien und Formen, die gewährleisten, dass die Gebäude sich entsprechend ihrer Nutzung harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Dachgestaltung

Gerade aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes und der somit gut einsehbaren baulichen Anlagen spielt die Dachlandschaft in der Erfassung des Ortsbildes eine entscheidende Rolle. Die festgesetzte Dachform orientiert sich dabei am Bestand und ist abgestimmt auf die Umgebungsbebauung. Glänzende und spiegelnde Dachmaterialien bzw. Neon- und Leuchtfarben könnten die Blickbeziehungen von den die Stadt umgebenden touristisch genutzten Bereichen aus stören. Durch Ausschluss dieser Materialien wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Anlagen für alternative Energiegewinnung soll die Möglichkeit ihrer Errichtung abgesichert werden, diese sollten aber eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung aufweisen.

Fassadengestaltung

Die Festsetzungen dienen dem Vermeiden dominanter und auffälliger Fernwirkungen und der Strukturierung der großmaßstäblichen Bebauung. Somit kann eine harmonische Einbindung der Bebauung in das Stadt- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Anlagen für alternative Energiegewinnung soll die Möglichkeit ihrer Errichtung abgesichert werden, diese sollten aber eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung aufweisen.

Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Im Nutzungsbereich GE 1 ist aufgrund der Größe der vorhandenen baulichen Anlage von der Ansiedlung zahlreicher Firmen auszugehen. Daher sind die Festsetzungen zur Beschränkung auf eine Werbeanlage pro Firma sowie auf eine gemeinsame, freistehende Hinweistafel notwendig. Eine Größenbeschränkung der Hinweistafel scheint im Hinblick auf die Größe des Gebäudes nicht erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen soll einer Verunstaltung des Gebäudes und damit auch des Landschaftsbildes durch übermäßige und überdimensionierte Werbung sowie einer Überfrachtung des öffentlichen Raumes durch eine Vielzahl von Informationselementen entgegengewirkt werden.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Anbringung eines Logos bzw. einer Gebäudebezeichnung im Bereich GE1, die max. 4,00 m breit und die Gesamthöhe des Gebäudes einnehmen kann, ist durch die Größe und Nutzung des Gebäudes durch mehrere Mieter begründet.

Im GE2 und GE3 rechtfertigt die deutlich geringere Kapazität der Nutzungsbereiche die Zulassung von 2 Werbeanlagen pro Firma am Gebäude, ohne städtebauliche Zielstellungen, wie bereits zum GE 1 formuliert, zu beeinträchtigen. Andererseits macht sich hier eine Größenbeschränkung der freistehenden Werbeanlagen erforderlich. Mit einer zulässigen Gesamthöhe von 3 m und einer Ansichtsfläche von maximal je 4 m² dürfte aber auch hier Werbezwecken hinreichend entsprochen sein.

Um der notwendigen Erkennung und Präsenz der Firmen gerecht zu werden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen in allen Nutzungsbereichen um innerbetriebliche Wegweiser erweitert.

Aufgrund der exponierten Lage der baulichen Anlagen am bzw. auf dem Berg wirken insbesondere die Vorschriften zur Größe und zum Anbringungsort von Werbung einer gestalterisch nicht vertretbaren Dominanz der Werbeanlagen entgegen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten und laufenden Licht soll neben städtebaulichen Aspekten und dem Schutz des Landschaftsbildes auch der Verkehrssicherheit dienen.

Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es wurden umfangreiche Anpflanzgebote zur Auflockerung großflächiger Stellplatzanlagen im Planungsgebiet festgesetzt, so dass sich das Bild eines durchgrünten Gewerbegebietes ergibt. Dies soll durch die festgesetzte Gestaltung der Stellplätze in überwiegend offenporiger Ausführung unterstützt werden.

Aufgrund der vorhandenen Topographie des Plangebietes sind starke Böschungskanten und – bauwerke bereits vorhanden und zukünftig durch veränderte Nutzungen auch zu erwarten. Die Festsetzungen zur Gestaltung dieser Böschungsbereiche dienen insbesondere der Vermeidung unproportional großer Geländestufen und somit der Gewährleistung einer stadtgestalterisch ansprechenden Ansicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus. Außerdem soll dem Nachbarschutz durch eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück Rechnung getragen werden.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Diese Festsetzung ist begründet in der Lage des Plangebietes am stark frequentierten Eingangsbereich zum Technologie- und Industriepark Am Vogelherd. Es soll vermieden werden, dass die Ansicht dieses Bereiches beeinträchtigt wird.

8 Hinweise

Bodenschutz
Dieser Hinweis unterstützt das Plangebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinweisen, da in einem Gewerbegebiet eventuelle wassergefährdende Stoffe für Produktionsprozesse benötigt werden könnten.

Geologie
Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird. Weiterhin erfolgen Hinweise zur Bodenbeschaffenheit , die insbesondere bei anstehenden Tiefbau- und Gründungsarbeiten zu berücksichtigen sind.

Kataster und amtlicher Festpunkt
Dieser Hinweis verweist auf die Pflicht der Grundstückseigentümer, amtliche Grenzzeichen oder Festpunkte zu erhalten und vor Veränderung zu schützen.

Beachtung von Leitungslagen und Schutzabständen
Über die in der Planzeichnung eingetragenen Trassen hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Leitungen. Das gilt insbesondere für Verkehrsflächen und Hausanschlussleitungen unterschiedlicher Dimension und Bedeutung.

Vor den Bau- und Pflanzmaßnahmen sind zu den Leitungslagen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen. Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerk sowie Pflanzungen wird hingewiesen, insbesondere sind dabei die DVGW Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

Bei Anpflanzungen von Gehölzen sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bodenfunde
Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Der Umgang mit archäologischen Funden ist durch das Thüringer Denkmalschutzgesetz geregelt.

Örtliche Bauvorschriften
Dieser Hinweis bekräftigt die Möglichkeit und zeigt die Rechtsgrundlage für die Ahndung von Verstößen gegen die Festsetzungen nach § 83 Abs. 1 der ThürBO.

9 Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 und § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Das Plangebiet stellt im Bestand eine zum Teil stark durchgrünte, gewerbliche Baufläche dar. Bauliche Anlagen sind bereits vorhanden und werden zum Teil genutzt. Die Biotopfunktion der Planfläche ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet als gering einzuschätzen.

Die notwendige Umweltprüfung ist auf die Umweltauswirkungen beschränkt, die die Planung verursacht. Dabei ist zu ermitteln, ob das Vorhaben erheblich nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Dazu sind die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in dem Umweltbericht (Anlage 1) dargestellt.

Umweltbericht

Mit Schreiben vom 01.04.2009 wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) mit dem Bebauungsplanvorentwurf durchgeführt. Damit sollten die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, in die Lage versetzt werden, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die umweltrelevanten Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind in den Umweltbericht (Anlage1) eingeflossen.

Grünordnungsplan

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde ein Grünordnungsplan-Vorentwurf erstellt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und die Ergebnisse in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen des Grünordnungsplanes wurden in die Satzung des Bebauungsplanes integriert.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,1 ha.

Die Bilanzierung der erfolgenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der im Zuge der Planrealisierung möglichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt mit der in Thüringen seit 1999 verbindlichen Methode 'Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung’ und dem vom TMLNU (2005) empfohlenen Bilanzierungsmodell zur Ermittlung des Umfanges der Kompensationsmaßnahmen.
Hierzu werden zunächst die aktuell vorhandenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verschiedenen Biotoptypen / Biotoptypengruppen der vorgegebenen Biotoptypenliste (Codes) zugeordnet.

Aktuelle flächenhafte Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Code	Biotoptyp / Biotoptypen-gruppe	Allgemeine Bedeutungs-spanne	Betroffene Fläche (m²)	Schutzstatus nach § 18 Thür-NatG	Wertfaktor	Bewertete Flächen
9140	Bebauung (Gewerbe)	sehr gering	13.362,7	nein	0	0
9392	Ruderalflur (stillgelegte Bahnfläche)	mittel – hoch	7.245,0	nein	30	217.350,0
9399	Wiesenbrache mit geringem Gehölzbestand entlang der Grenzen	gering - mittel	13.331,9	nein	23	306.633,7
8390	sonstige Ver- und Entsor-gungs-flächen im Gewerbe-gebiet	sehr gering	6.963,0	nein	10	69.630,0
Summe:			**40.902,6**			**593.614,7**

Flächenbilanz Bestand (B-Plan)

Die Gesamtsumme der 'bewerteten Flächen' im Plangebiet beträgt **593.614,7** (rechnerische) Einheiten. Diesem Ausgangswert wird der zu erwartende Planzustand gemäß Bebauungsplan gegenübergestellt.

Hierzu werden den einzelnen geplanten Flächen verschiedene Biotoptypen / Biotoptypengruppen der vorgegebenen Biotoptypenliste (Codes) zugeordnet.

Flächenhafte Biotoptypen / Nutzungen im Geltungsbereich durch Realisierung des Bebauungsplanes:

Code	Biotoptyp / Biotoptypen-gruppe	Allgemeine Bedeutungs-spanne	Betroffene Fläche (m²)	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Flächen
9140	Bebauung (Gewerbe)	sehr gering	13.362,7	nein	0	0
9215	Verkehrsfläche/ Stellplätze	sehr gering	5.939,4	nein	0	0
8390	sonstige Ver- und Entsorgungs-flächen im Gewerbegebiet	sehr gering	6.963,0	nein	10	69.630,0
9392	Ruderalflur (stillgelegte Bahnfläche)	mittel - hoch	7.245,0	nein	35	253.575,0
9319	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	sehr gering - hoch	7.392,5	nein	30	221.775,0
6400	Einzelbäume (51 Stck. je 12 m²)	gering – sehr hoch	612*	nein	40	24.480,0
Summe:			**40.902,6**			**569.460**

Flächenbilanz Bebauungsplan neu *nicht addiert

Die Gesamtsumme der 'bewerteten Flächen' von **569.460** (rechnerischen) Einheiten im Planzustand unterschreitet den Ausgangswert des genehmigten Bebauungsplanes von **593.614,7** (rechnerischen) Einheiten.

Es besteht ein Ergebnis von **– 24.154,7** Werteinheiten.

Fazit:

Im Ergebnis ist ein numerisches Überwiegen der Flächenbilanz des Bestandes gegenüber der Bilanz des Bebauungsplanes festzustellen. Aufgrund der zu erwartenden Verbesserung der Gesamtsituation bei Einhaltung der geforderten Ausgleichsmaßnahmen und der positiven Bilanz wird ein annähernder Ausgleich des Eingriffes erreicht.

Ilmenau, im Februar 2011

Anlage 1

Umweltbericht