

Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Ilmenau „Arnstädter Straße“

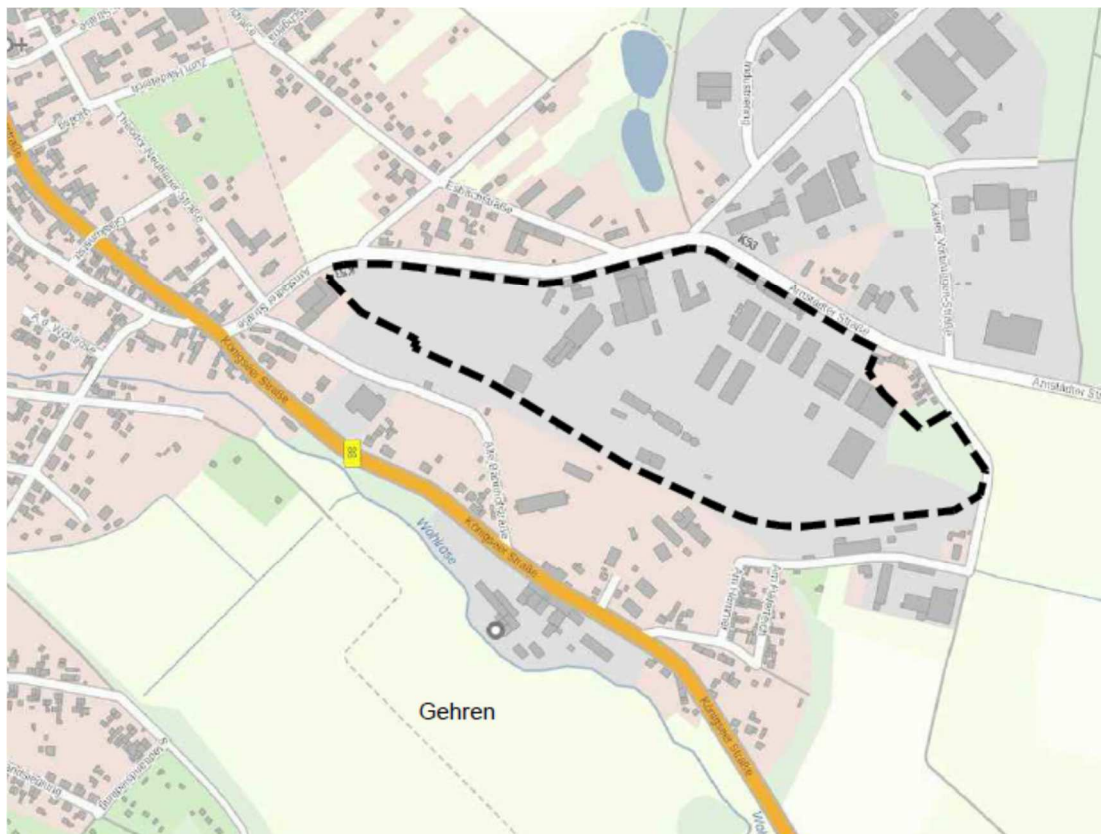
Begründung
Vorentwurf

11.03.2022

Planungsbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de



Inhaltsübersicht

| | |
|--|----|
| 1. Anlass und Erforderlichkeit | 3 |
| 2. Verfahrensablauf | 3 |
| 3. Lage und Art des Plangebiets | 4 |
| 4. Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 5. Planungsziel | 6 |
| 6. Darstellung in übergeordneten Planungen | 6 |
| 7. Bebauungs- und Nutzungsstruktur | 7 |
| 8. Verkehrstechnische Erschließung | 8 |
| 9. Natur und Umwelt | 9 |
| 10. Ver- und Entsorgung | 9 |
| 11. Hinweise | 9 |
| 12. Rechtsgrundlagen | 11 |

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Gebiet „Arnstädter Straße“ im Ortsteil Stadt Gehren wird gemäß § 2 (1) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Ilmenau aufgestellt.

Anlass der Planung sind Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben der am Standort ansässigen CFF GmbH & Co. KG.

Das Betriebsgelände der CFF GmbH & Co. KG befindet sich östlich der Arnstädter Straße. Die bisher nicht bebauten Grundstücksteile, insbesondere im südlichen Bereich, sind ohne Bauleitplanung nicht bebaubar.

Die CFF GmbH & Co. KG ist ein organisch, nachhaltig wachsendes Unternehmen, welches sich mit der Herstellung kundenspezifischer und natürlicher Cellulosefasern mit weltweitem Vertriebsnetz in verschiedensten Branchen beschäftigt und das Produktionsgelände an seinem Standort im Ortsteil Gehren neu strukturieren sowie weitere bauliche Anlagen errichten möchte. Entwicklungsziel ist die Schaffung weiterer Arbeitsplätze sowie die Steigerung der Produktionsmengen. Die Erweiterung der Betriebsanlagen ist zwingend erforderlich, um den Gewerbestandort des Unternehmens in Gehren nachhaltig und langfristig erhalten zu können.

Wenn keine Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist der Standort gegebenenfalls nicht mehr zu halten und ein zukünftiger städtebaulicher Missstand im Plangebiet zu befürchten.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Vorentwurf
- Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf
- Entwurf durch Stadtrat gebilligt und zur Auslegung beschlossen
- Ankündigung Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt
- Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung; Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss
- Genehmigung
- Inkrafttreten der Satzung

3. Lage und Art des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Gehren.

Die Bebauungsplanfläche ist gekennzeichnet durch das Firmengelände der CFF GmbH & Co.KG. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine durch Anflug entstandene Gehölzfläche. Der südliche Bereich ist ebenfalls unbebaut und wird aktuell als Weidefläche von einem ortsansässigen Landwirt genutzt. Der überwiegende Teil des Gebiets ist durch Gewerbebauten unterschiedlicher Art und Dimension sowie Lager- und Stellflächen gekennzeichnet. Im Gebäudebestand gibt es denkmalgeschützte Gebäude.

Quer über die Fläche verläuft der verrohrte Schobsewehrgraben, der teilweise überbaut ist.

Der heutige Standort der CFF GmbH & Co.KG wird seit den frühen 1860er Jahren als Industriestandort genutzt und betrieben und wurde bis zum heutigen Stand beständig ausgebaut.

Um 1880 wurde mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Ilmenau - Gehren - Großbreitenbach begonnen. Die Firma Theodor Kirsch & Söhne, gegründet im Jahr 1869, entschloss sich, in Gehren gegenüber dem Bahnhof ein modernes Dampfsägewerk zu errichten, um die günstige Transportgelegenheit auszunutzen. Im Jahr 1885 wurde das neu erbaute Sägewerk in Betrieb genommen. 1905 kam eine Kistenfabrik sowie 1908 eine Holzmehlmühle und 1912 ein neues Sägewerk hinzu. Im Juli 1918 brach im alten Sägewerk ein Feuer aus, wobei der gesamte Betrieb sowie erhebliche Rund- und Schnittholzvorräte vernichtet wurden. 1919 fand der Wiederaufbau des Betriebes statt. Im Frühjahr 1946 wurde der gesamte Betrieb in Gehren demontiert und unter Sequester gestellt. Erst Ende 1947 konnte ein kleiner Teilbetrieb wieder in Gang gebracht werden. Im Jahr 1951 wurde die Vereinigte Holzindustrie Gehren gegründet. Ab 1981 war das Ghereiner Werk Stammbetrieb des Kombines Schnittholz und Holzwaren Suhl. Die politischen und gesellschaftlichen Veränderungen in den Jahren 1989/90 gingen auch an der Holzindustrie in Gehren nicht vorbei. Die Schnittholz- und die Holzmehlproduktion mussten mit Beginn der Währungsreform aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt werden.

Seit dem Jahre 1991 ist auf dem Gelände die CFF GmbH und Co.KG ansässig.



Abb. 1: Blick über Betriebsgelände in Richtung Südosten



Abb. 2: Lagerfläche im Nordosten



Abb. 3: Gehölzfläche im Norden



Abb. 4: Grünfläche/ Weidefläche im Süden

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Bereich der Gemarkung Gehren und erstreckt sich über Teile der Fluren 13 und 16.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 13 die Flurstücke 636/1, 636/3, 636/6, 636/7 und 645 sowie in der Flur 16 die Flurstücke 395/9, 395/10, 395/13, 395/14, 1430/1 und 1430/2.

Die Größe des Plangebiets beträgt 15,0 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Flächen mit Wohnbebauung der Arnstädter Straße 8 – 18 und die Arnstädter Straße; Flurstücke 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 395/7, 395/15, 395/16, 1422 und 1423 der Flur 16
- im Osten durch Flächen mit gewerblicher Bebauung; Flurstücke 1489/395 und 1753 der Flur 16 sowie Flurstück 638/15 der Flur 13
- im Süden durch Flächen mit gewerblicher und öffentlicher Bebauung; Flurstücke 638/13 und 638/19 der Flur 13
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche Arnstädter Straße; Flurstück 665 der Flur 13 und Flurstück 1425 der Flur 13



Abb.5: Luftbild mit Geltungsbereich

5. Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebiets zur Ordnung der Flächennutzungen und Schaffung von Baurecht für gewerbliche Anlagen.

6. Darstellung in übergeordneten Planungen

Regionalplan Mittelthüringen

Eine weiterhin zu berücksichtigende übergeordnete Planung stellt der Regionalplan Mittelthüringen, Stand Juni 2011 dar. Strukturell befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung direkt

im Siedlungsbereich. Wertvolle Freiraumstrukturen werden nicht nachteilig beeinträchtigt oder zerschnitten. Zudem wird mit der Nutzung und Entwicklung eines vorhandenen Gewerbestandes den Leitzielen der Siedlungsentwicklung entsprochen.

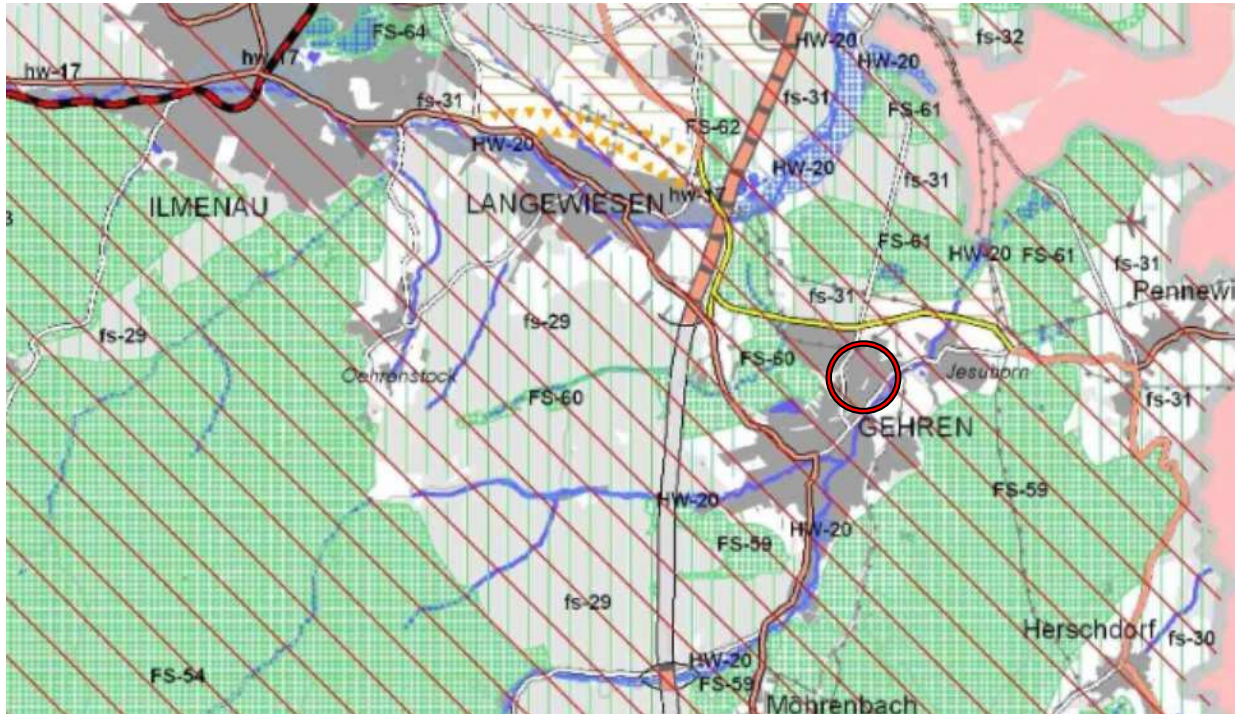


Abb. 6: Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittelthüringen

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Ilmenau liegt seit 2017 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (Bekanntmachung am 24.11.2017). Gehren gehörte zu dieser Zeit noch nicht zu Ilmenau, erst mit Wirkung vom 06.07.2018 erfolgte die Eingliederung in die Stadt, sodass für Gehren, wie auch für alle weiteren neuen Ortsteile kein rechtswirksamer FNP vorliegt. Per Eilentscheidung vom 24.03.2020 hat der Oberbürgermeister der Stadt Ilmenau gemäß § 30 ThürKO entschieden, den FNP der Stadt Ilmenau für den Bereich der neuen Ortsteile zu erweitern. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche bestehende Aufstellungsbeschlüsse der ehemaligen selbständigen Städte und Gemeinden zur Flächennutzungsplanung aufgehoben. Aktuell erfolgt die Erarbeitung eines Vorentwurfs für die Erweiterung des Flächennutzungsplans, der die geplante Entwicklung des Bebauungsplangebiets berücksichtigen wird (Darstellung als Gewerbliche Fläche Bau).

Der Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Ilmenau „Arnstädter Straße“ wird als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem dringenden Erweiterungsbedarf der ansässigen Firma und der zu befürchtenden Missentwicklung des Standortes, sollte es aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten zur Nutzungsaufgabe der CFF GmbH & Co.KG kommen.

7. Bauungs- und Nutzungsstruktur

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ist bedingt durch die vorhandene und die weiterhin geplante gewerbliche Nutzung der Fläche. Ausgeschlossen sind Wohnungen, Vergnügungsstätten, Fremdwerbung, großflächiger Einzelhandel, Tankstellen und Bordelle. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur der Umgebung und des Plangebiets sowie der spezifischen Ansprüche dieser Anlagen. Sie entsprechen nicht dem Gebietscharakter. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets soll gewahrt bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,8 als Obergrenze im Sinne § 17 (1) sowie § 19 der BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt. Sie entspricht der für einen solchen Standort üblichen Bebaubarkeit.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den vorhandenen Anlagen und Gebäuden sowie den Nutzungserfordernissen. Deshalb erfolgt die Festsetzung von einer Gebäudeoberkante als Höchstmaß. Diese kann durch nutzungs- und betriebsbedingte Aufbauten überschritten werden.

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild des Gebiets und vorhandener Baustrukturen sowie zukünftigen Nutzungsanforderungen entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Diese orientieren sich an den vorhandenen Strukturen und Nutzungen. Aufgrund der großzügigen Auslegung der Baufenster sind sämtliche Bebauungen, auch Nebenanlagen und Stellplätze, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet macht die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Von hier wird das Niederschlagswasser gedrosselt der Vorflut zugeführt. Die Festsetzung zur Ausführung des RRB dient der Eingriffsminimierung. Die Fläche entspricht nur der Lage, nicht der genauen Abgrenzung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind entsprechende Pflanzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Besondere Beachtung wird der Fassadengestaltung, der Dachform, -neigung und -deckung beigemessen, da hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebiets in erheblichem Maße beeinflusst wird.

Hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet führen können, dazu zählen insbesondere glänzende Oberflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachdächer und Satteldächer zulässig. Dies entspricht dem gestalterischen Anspruch hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sowie der bebauten Umgebung. Auf eine Festsetzung der Begrünung von Flachdächern wurde bewusst verzichtet. Ein Gründach steht im Konflikt mit den notwendigen technischen Aufbauten auf den Dächern. Zudem ist im vorliegenden Fall aufgrund der umliegenden Grünstrukturen mit einem unzumutbaren Pflegeaufwand zu rechnen. Fremdsamen, vor allem von Bäumen, könnten auf den Dächern Wurzeln schlagen.

Besondere Beachtung wird auch der Gestaltung der Werbeanlagen beigemessen, da hierdurch ebenso das äußere Erscheinungsbild des Gebiets beeinflusst wird.

Auch für die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich der optischen Wirkung.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die „Arnstädter Straße“ im Westen gesichert. Innere Erschließungsstraßen sichern die Anbindung und Versorgung der einzelnen Bereiche im Gebiet ab.

9. Natur und Umwelt

Grün

Für das Plangebiet wurden Festsetzungen getroffen, die eine innere Durchgrünung gewährleisten sollen. Sie dienen neben dem erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung der Fläche.

Details regelt der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, der im weiteren Planverfahren erstellt wird.

Bodenschutz

Die notwendige bodenbezogene Kompensation regelt ebenfalls der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet wird von keinerlei Schutzgebieten tangiert. Nördlich von Gehren befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 71 „Pennewitzer Teiche – Unteres Wohlrosetal“.

10. Ver- und Entsorgung

Die wasser- und abwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebiets sowie die Anbindung an die bestehenden Energie- und Telekommunikationsnetze sind gesichert.

11. Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Funde bekannt. Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

2. Anzeigen

Der Hinweis soll auf die Anzeigepflicht bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie hinweisen.

3. Grenz- und Messpunkte

Die sich im Planungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen amtlichen Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens sind gemäß § 25 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) besonders zu schützen.

4. Versorgungsleitungen

Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor der Bauausführung hingewiesen.

5. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Ritterstraße 14 in 99310 Arnstadt zu informieren.

6. Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

7. Erschließung

Mit dem Hinweis erfolgt die Erklärung der Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze sowie der Infrastruktur.

8. Löschwasser

Mit dem Hinweis wird die Absicherung des Gebiets für die Bereitstellung von Löschwasser erläutert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 (48 m³/h über 2 h) sicherzustellen. Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernungen von ≤ 300 m zu geplanten Gebäuden, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt:

1. Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
5. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
6. Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Anfahrbarkeit, Ergiebigkeit, Zufahrt/ Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit).

Auf dem Betriebsgelände sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich unterschiedliche Wasserentnahmemöglichkeiten, die den Löschwasserbedarf abdecken. Ein Feuerwehrplan mit allen Löschwassereinrichtungen wurde durch einen Fachplaner erstellt und wird der Begründung als Anlage beigefügt.

9. Regenwasserbehandlung

Wenn das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung, von Wegen und Plätzen durch Infiltration zur Grundwasseranreicherung oder anderweitig dem Grundwasser zugeführt werden soll, so ist dazu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinweisen.

11. Abfalllagerung und -beseitigung

Der Hinweis regelt den Umgang mit häuslichen Abfällen.

12. Immissionsschutz

Regelungen zum Immissionsschutz dienen der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für eine Lagerhalle wurde 2021 eine Schallimmissionsprognose erstellt. Sie befindet sich in der Anlage zur Begründung.

13. Sonstiges (ausführungsrelevant)

Die Hinweise betreffen die notwendige Beteiligung des WAVI, die Bestimmungen zur Gehölzbeseitigung (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG) und die Einhaltung der bestehenden DIN-Vorschriften 18915 „Bodenarbeiten“ und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie Verkehrsflächen und Beleuchtung.

14. Artenschutz

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere § 39 und § 44 hinweisen.

15. Artenlisten

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden, sondern es kann eine Auswahl getroffen werden.

16. Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten übernommen:

- das Radonvorsorgegebiet nach § 121 Absatz 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Industriebauten nach Thüringer Denkmalschutzgesetz.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 G. v. 10.9.2021 I 4147 (Nr. 63) mWv 15.9.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch G. v. 23.11.2020 (GVBl. S. 561)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 18.8.2021 I 3908

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 18.8.2021 I 3908

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 18.8.2021 I 3901 (Nr. 59) mWv 31.8.2021

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 23.3.2021 (GVBl. S. 115)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 G. v. 10.9.2021 I 4147 (Nr. 63) mWv 15.9.2021

Regionalplan Mittelthüringen, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011