

Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Ilmenau „Arnstädter Straße“ im OT Stadt Gehren

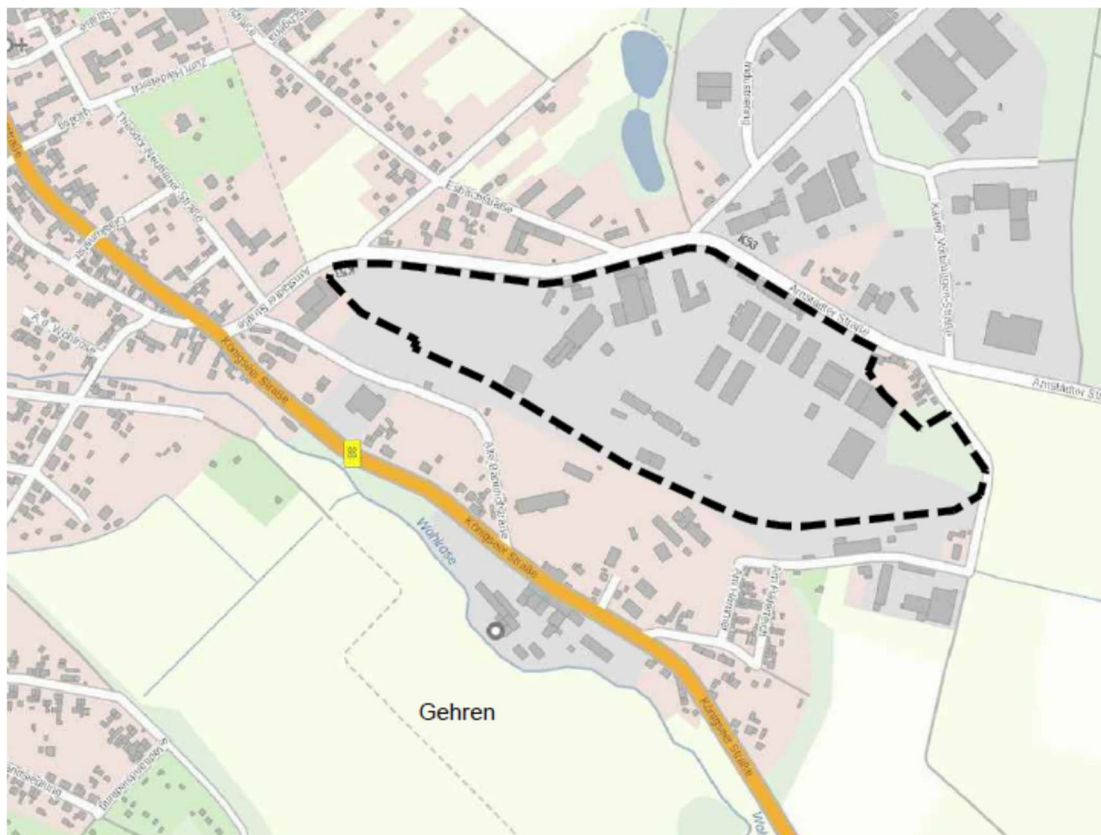
Begründung

03.11.2025

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 und Einschätzung wesentlicher Auswirkungen der Planung	6
6. Darstellung in übergeordneten Planungen	7
7. Bebauungs- und Nutzungsstruktur	9
8. Verkehrstechnische Erschließung	10
9. Natur und Umwelt	11
10. Ver- und Entsorgung	11
11. Hinweise	11
12. Rechtsgrundlagen	14

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. Er wird als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt, da es noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet (einschl. Ortsteile) gibt. (siehe auch Ausführungen unter Punkt 6)

Anlass und Notwendigkeit der Planung sind dringende 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 Einstellung in das Internet sowie zusätzlich durch Auslegung; Formliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 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 aktuell noch der verrohrte Schobsewehrgraben, der teilweise überbaut ist. Eine Planung der Stadt Ilmenau sieht vor, dass der Schobsewehrgraben, weg vom Gelände der CFF, auf eine neue Trasse umverlegt werden soll. Die Trasse verläuft südlich der bestehenden Trasse, entlang am Radweg, vorbei an der Feuerwehr, südlich des Geländes der CFF bis zum Anschlusspunkt auf den Bestand. Somit ist eine Querung des Firmengeländes zukünftig nicht mehr vorgesehen.

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 Gehrener 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 und Einschätzung wesentlicher Auswirkungen der Planung

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. Die Planung entspricht den gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Ilmenau.

Bei Durchführung der Planung sind entsprechend der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dabei sind die Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen und Strukturen ausschlaggebend. Durch die geplante geordnete Strukturierung des Areals sowie die Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann man gar von einer zu erwartenden Verbesserung des Umweltzustands im Gebiet ausgehen.

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.

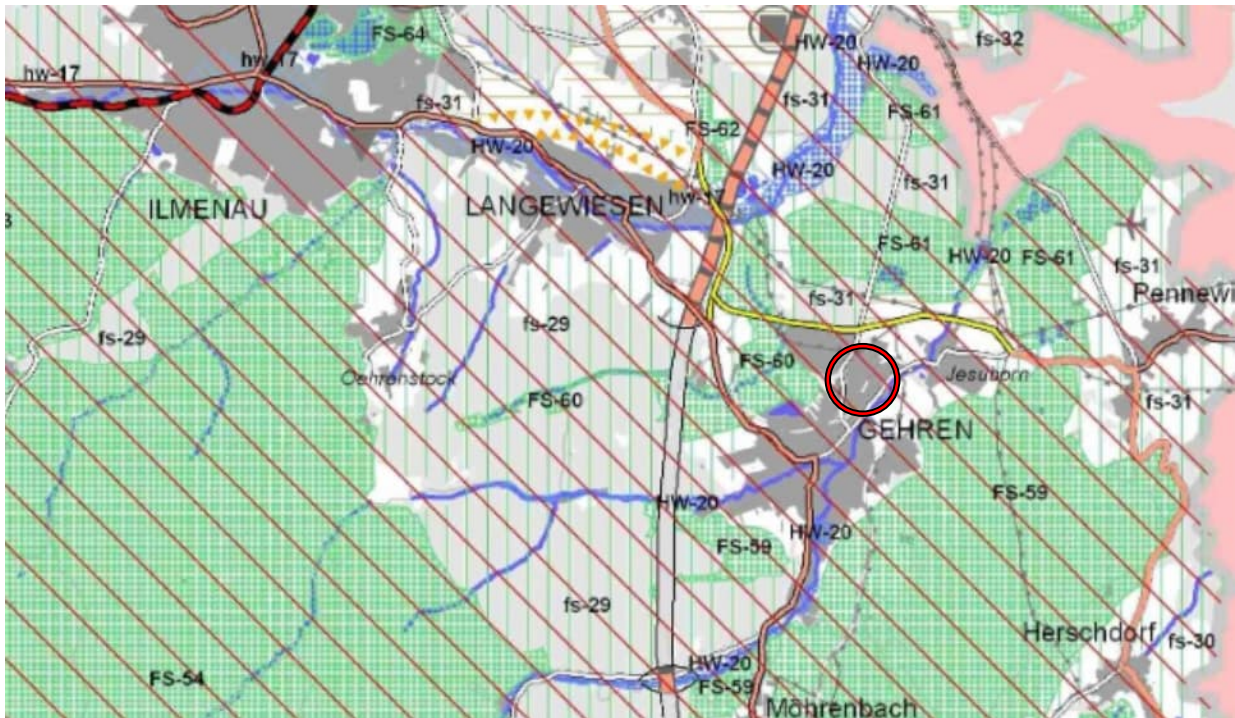


Abb. 6: Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittelthüringen

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. Für Gehren, wie auch für alle weiteren neuen Ortsteile liegt aktuell kein rechtswirksamer FNP vor. 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. Die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans hat stattgefunden. Aktuell werden die Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Im Flächennutzungsplanentwurf ist die Bebauungsplanfläche bereits Gewerbefläche vorgesehen.

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.

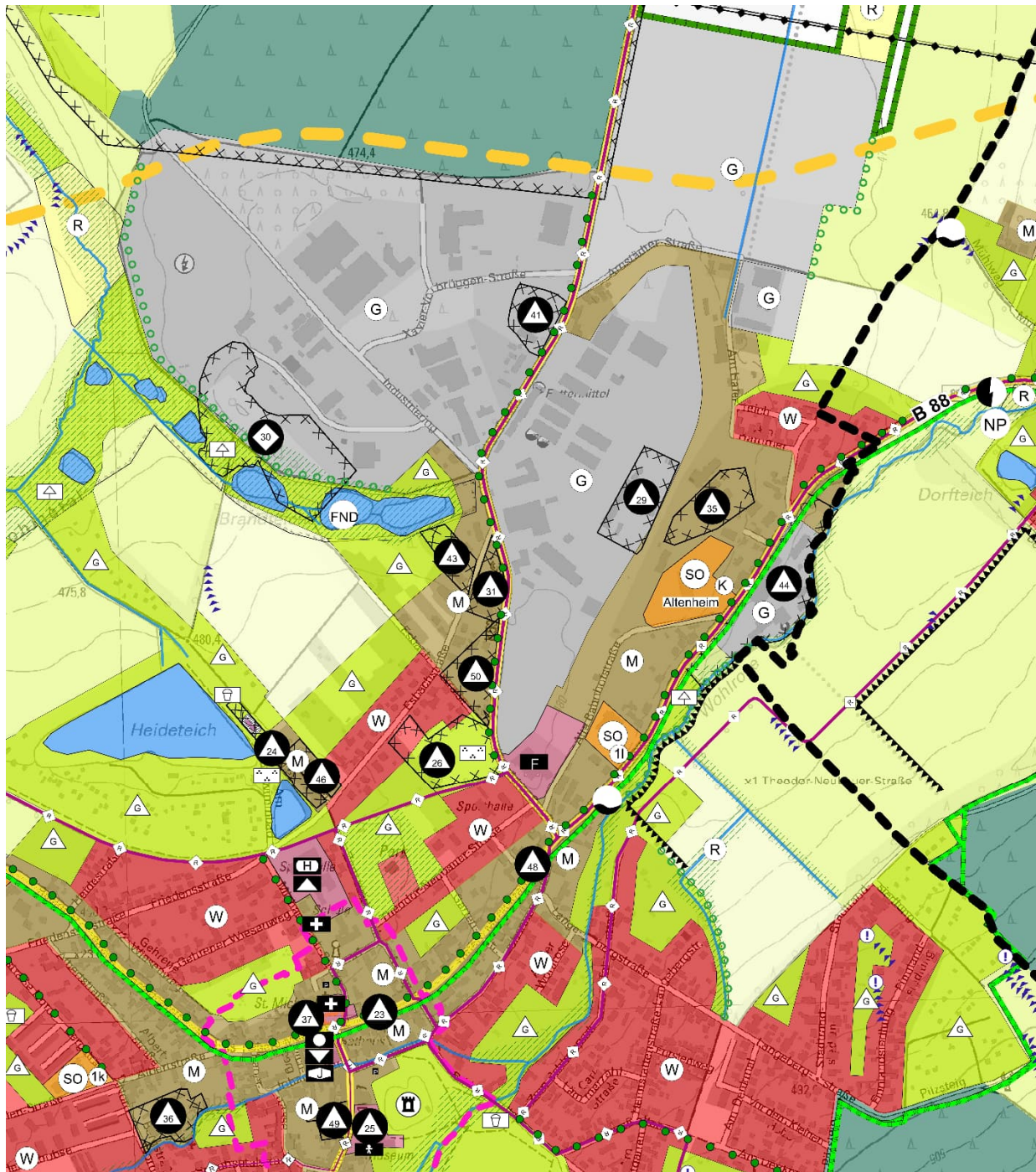


Abb. 7: Auszug aus dem aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans

7. Bebauungs- 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 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Vergnügungsstätten, Fremdwerbung, Einzelhandel, Tankstellen, Bordelle und Photovoltaik-Freiflächenanlagen. 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 und der Standort ist für diese Nutzungen aus raumordnerischer Sicht nicht geeignet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets soll gewahrt bleiben. Es soll ein nachhaltiger Umgang mit den Gewerbeflächen erreicht werden.

Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden Photovoltaik-Freiflächenanlagen im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Derartige Anlagen beanspruchen - trotz geringer baulicher Versiegelung - für lange Zeiträume zusammenhängende Flächen, ohne eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO zu entfalten. Dies führt zu einer faktischen Reduzierung der für klassische gewerbliche Betriebe vorgesehenen Bauflächen und steht der Zielsetzung entgegen, den Standort für eine gewerbliche Nutzung zu sichern.

Ausnahmsweise kann der Einzelhandel in Form eines Werksverkaufes zugelassen werden. Das widerspricht nicht der Gebiets- und Nutzungsstruktur. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf ein maximales Maß soll verhindern, dass für den städtebaulich nicht integrierten Standort eine zu große Verkaufsfläche entsteht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,8 als Obergrenze im Sinne § 17 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.

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

Der umverlegte Schobsewehrgraben quert im südöstlichen Geltungsbereich das Bebauungsplangebiet. Er verläuft innerhalb einer festgesetzten Grünfläche auf dem Flurstück 636/7 der Flur 13. Die Zugangs- und Nutzungsrechte werden über einen Baulasteintrag geregelt.

Der notwendige Immissionsschutz wurde durch die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens untersucht (IB THT Akustik GbR Ilmenau/ Stützerbach, Bericht-Nr.: 2025-438-005/A vom 18.03.2025). Gegenstand des Gutachtens sind die Lärmkontingentierung gem. DIN 45691 (2006) einschließlich der Ermittlung der zu berücksichtigenden Vorbelastungen aus fremden Betrieben sowie der schalltechnische Nachweis des geplanten Betriebes. Dieser wurde untersucht durch die Berechnung der Schallabstrahlung der Anlage, der Berechnung der Schallimmissionen im Umgriff der Anlage sowie der Beurteilung der schalltechnischen Situation durch Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionskontingenten, die sich aus der Lärmkontingentierung ergeben. Dabei wurde auch der anlagenbedingte Verkehr innerhalb des Gebiets berücksichtigt.

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplans wurde in 4 Teilflächen (TF) in „laute“ und „leise“ Bereiche unterteilt. Im Anschluss wurden unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt, um die Planwerte möglichst auszuschöpfen. Größere Einschränkungen gibt es auf Teilfläche 4. Aufgrund der Kontingentierung ist ein Nachtbetrieb auf dieser Fläche faktisch ausgeschlossen, was jedoch aufgrund der geringen Größe im Vergleich zum Rest des Baugebiets als vertretbar eingeschätzt wird.

Durch die festgesetzten Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente werden die zulässigen Planwerte tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten, ebenso die sich daraus ergebenden Immissionskontingente mit Zusatzkontingenten. Auch die Einhaltung der zulässigen Spitzenschallpegel kann tags und nachts an allen Immissionsorten gewährleistet werden.

In dem Bebauungsplangebiet ist aktuell ausschließlich die Firma CFF ansässig und im Besitz fast aller Flächen (außer Flurstück Schobsewehrgraben), auf deren Betrieb, einschließlich der Erweiterungsabsichten, die Kontingente angepasst sind. Sollte die Situation entstehen, dass sich neue Betriebe in dem Gebiet ansiedeln, die der aktuellen Kontingentierung nicht entsprechen, dann müssen die Kontingentierungen so angepasst werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 eingehalten werden.

Unabhängig vom Bebauungsplan für den Betrieb festgelegte Lärmschutzmaßnahmen sichern die Einhaltung der Kontingente ab.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der industriellen Prägung des Plangebiets enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen nur wenige gestalterische Festsetzungen.

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.

Auf eine Festsetzung zur verpflichtenden 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. Mit den entsprechenden Festsetzungen soll den diesbezüglichen Bestimmungen in der Stadt Ilmenau Rechnung getragen werden. Den ansässigen Unternehmen wird die Möglichkeit zur Werbung und Orientierung gegeben, ohne das Gebiet mit solchen Anlagen zu überladen und die Außenwirkung zu stören.

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

Die Firma CFF wurde als direkt Betroffener am Verfahren beteiligt und hat die Festsetzungen bestätigt, sodass eine Übereinstimmung zwischen den privaten Belangen und den Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden kann.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die „Arnstädter Straße“ im Westen gesichert. Innere private 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, Grundlage ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen gemäß dem Thüringer Modell.

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.

Sowohl die Einspeisung von Trinkwasser, als auch die Ableitung des Schmutzwassers erfolgen über das Ver- und Entsorgungssystem des Wasser-, Abwasser-, Zweckverbandes Ilmenau (WAVI) in der Arnstädter Straße. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser innerhalb des Gebiets erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Das Regenwasser wird im Gebiet gesammelt und der Wohlrose zugeführt. Dabei sind die Regenrückhaltung und die gedrosselte Ableitung erforderlich, die über einen Stauraumkanal innerhalb des Abwassersystems gewährleistet werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung in die Wohlrose mit Reglementierung der Einleitmenge liegt angepasst an ein aktuelles Vorhaben vor. Die erlaubte Einleitmenge von 400 l/s darf auch bei weiteren zusätzlichen Versiegelungen im Gebiet nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist eine zusätzliche Rückhaltung als Stauraumkanal nachzuweisen und vorzuhalten.

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls von der Arnstädter Straße aus geregelt.

11. Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine archäologischen 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.

Denkmalbestand:

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Dabei handelt es sich um ein Trafogebäude, die sogenannte Klempnerei und ein Mühlengebäude. Diese wurden während des 2. Weltkrieges als Industrieanlage errichtet und sind mit ihrer charakteristischen Architekturgestaltung in Anlehnung an die "Neue Sachlichkeit" der 1920er Jahre ein Beispiel für die modernen Formfindungen im Bereich des Industrie- und Verkehrsbaues während des "Dritten Reiches". Die Sachgesamtheit wird als „Holzmehlwerk“ bezeichnet. Die Denkmaleigenschaft wurde 2002 mit Eintragung in das Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen bestätigt.

Bereits zum Zeitpunkt der Denkmalausweisung waren das Umfeld des Denkmals sowie die Gebäude selbst durch Anlagen der CFF GmbH und Co KG geprägt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes ermöglichen lediglich die Errichtung von Anlagen und Gebäuden

ähnlicher Gestalt, sodass bei Neuerrichtung von Anlagen eine deutliche Überschreitung des Ist-Zustands (bspw. höhenmäßig) ausgeschlossen wird. Ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung wird damit gewährleistet.

Der Schutz des Denkmalbestands ist zusätzlich bereits durch übergeordnetes Recht sichergestellt. So ist bei jeglichen Eingriffen an und bei Kulturdenkmälern eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden mit dem Bebauungsplan insgesamt nicht mehr berührt als zum gegenwärtigen Zeitpunkt, wonach das nähere Umfeld des Denkmalbestands auch nach § 34 BauGB bebaubar wäre.

2. Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Der nördlich des Thüringer Waldes gelegene Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Unteren Buntsandsteins. Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von hellgrauen, graugrünen und rotbraunen Ton- und Schluffsteinen im Wechsel mit fein- bis grobkörnigen Sandsteinen. In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem tonig-sandigen, mehr oder weniger steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert. Die triassischen Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen unterschiedlicher und engräumig wechselnder Mächtigkeiten überlagert. Verbreitet sind mehr oder weniger bindige und steinige Kiessande der Mittelterrasse sowie im südlichen Teilbereich des Plangebietes solifluidale bindige bis sandig-kiesige Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit. Von den mächtigen salinaren Einlagerungen der im tieferen Untergrund anstehenden Gesteine des Zechsteins geht eine potenzielle Subrosionsgefährdung aus. In Folge der Lösung und Abführung der gelösten salinaren Bestandteile und dem Einbruch der so entstandenen Hohlräume sind an der Oberfläche Erdfälle bzw. Senkungen nicht auszuschließen. Da im tieferen Untergrund mit anhaltenden Auslaugungsvorgängen zu rechnen ist, können Subrosionserscheinungen auch weiterhin auftreten. Eine räumliche oder zeitliche Vorhersage solcher Ereignisse ist nicht möglich.

Der Hinweis zum Umgang mit Erdaufschlüssen soll auf die Anzeigepflicht beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 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. Sie sind zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

Innerhalb des Bebauungsplans liegen diverse Altlastenverdachtsflächen, welche nachfolgend aufgelistet werden:

Bezeichnung	THALIS-Nr.	Vorgangs-Nr.	Status
Altablagerung hinter dem Gleisbogen	17866		gelöscht
Altablagerung Haferteich	17867		gelöscht
Altablagerung Haferteich	17874		gelöscht
Altstandort Vereinigte Holzindustrie Gehren	17877	589	gelöscht
Altstandort Relais-technik Gehren	17882		Ersterfassung
Altstandort Güterbahnhof Gehren		4535	abgeschlossen
Altstandort ehemaliger Loksuppen		1076	abgeschlossen

Bei dem nördlichen Teil des Geländes handelt es sich um ein flächig verfülltes Gebiet des ehemaligen Haferteiches. Dieser wurde in der Vergangenheit mit Erdaushub, Holzabfällen, Aschen, PVC und partiell auch mit Hausmüll verfüllt. Untersuchungen haben ergeben, dass der Boden in einigen Bereichen mit PAK, MKW und EOX belastet ist. Im Zuge der Bebauung des Gebietes wurde in den stark belasteten

Gebieten ein Bodenaustausch vorgenommen. Die Flächen wurden nach Abschluss der Untersuchungen aus dem THALIS gelöscht.

Weiterhin wurden sowohl die Altstandorte Vereinigte Holzindustrie Gehren, der ehemalige Güterbahnhof als auch der Lokschuppen altlastenfachlich untersucht und der Altlastenverdacht ausgeräumt.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist auf allen vorher genannten Flächen von keiner erheblichen Bodenbelastung auszugehen. Allerdings kann aufgrund allgemeiner Erfahrung nicht ausgeschlossen werden, dass bei späteren Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche angetroffen werden.

Anders verhält es sich bei der Fläche mit der THALIS-Nr. 17882 (Relaistechnik). Diese Fläche befindet sich im Stadium der Ersterfassung. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB ist die Fläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen, da hier nach wie vor der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Abs. 4 BBodSchG).

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 (96 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 beigelegt.

9. Brauchwasseranlagen - Regenwassernutzungsanlagen

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 Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (IB THT Akustik GbR Ilmenau/ Stützerbach, Bericht-Nr.: 2025-438-005/A vom 18.03.2025). Es ist Bestandteil des Bebauungsplans als Anlage der 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. Umgang mit dem Artenschutz

Zur Beurteilung der Wirkung des Vorhabens auf artenschutzrechtliche Belange wurde durch die Stadt Ilmenau ein Gutachten in Auftrag gegeben. Gegenstand waren die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten. Die planungsraumbezogene artenschutzrechtliche Beurteilung wurde nach Gelände- und Gehölzkontrolle sowie Literaturrecherchen vorgenommen. Auf dieser Basis wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt. Das Gutachten ist Bestandteil der Bauleitplanung.

16. 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.

17. 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. Dabei handelt es sich um ein Trafogebäude, die sogenannte Klempnerei und ein Mühlengebäude. Die Sachgesamtheit wird als „Holzmehlwerk“ bezeichnet.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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. 6 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, S. 298)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Art. 33 G. v. 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288)

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. 1a G. v. 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

Regionalplan Mittelthüringen, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011; Änderung in Abschnitt 2.2.2, am 24.12.2018 in Kraft gesetzt