

Bebauungsplan Nr. 4a Oberpörlitz „An der B4 - West“ mit integriertem Grünordnungsplan
- 1. förmliche Änderung -

Teil B: BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Stand: 18.09.2007

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2	Auswertung der Träger- und Bürgerbeteiligung	2
3	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	3
4	Räumlicher Geltungsbereich	3
5	Planungsziel	4
6	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, Nachweis gewerblicher Bauflächen	4
7	Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
8	Erschließung	6
9	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	6
10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
11	Grünordnerische Festsetzungen	7
12	Flächenbilanz	7
13	Grünordnungsplan und Umweltverträglichkeit	8
13.1	Grünordnungsplan	8
13.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	10
 <u>Anlage</u>		
Umweltbericht		10
1.	Einführung	10
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	11
3.	Ergänzende Angaben	12

Begründung

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die vorliegende Änderungsplanung betrifft das durch die damals selbständige Gemeinde Oberpörlitz entwickelte Gewerbegebiet „An der B4“. Auf Teilflächen waren seit über 10 Jahren Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Da in den vergangenen Jahren keine Ansiedlung von großflächigen Handelseinrichtungen entsprechend den festgesetzten, raumordnerischen Vorgaben erfolgte und auch zukünftig eine diesbezügliche Entwicklung an diesem Standort nicht absehbar ist, beabsichtigt die Stadt Ilmenau eine Änderung der Nutzungsart und die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Anlass war die wiederholte Nachfrage von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel an topographisch günstigerer Lage im Stadtgebiet.

Daher wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Ilmenau vom 14.12.2006 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 4 Oberpörlitz (OP) in die Pläne Nr. 4a „An der B4 – West“ und Nr. 4b „An der B4 – Ost“ beschlossen und die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a OP eingeleitet.

Im Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens befinden sich die im 1995 genehmigten Bebauungsplan am westlichen Plangebietsrand ausgewiesenen ca. 2,1 ha großen Sondergebietsflächen für Handel. Die Festsetzung dieser Nutzungsart resultierte aus der Lage der Fläche am Stadtrand, in unmittelbarer Nähe zur damals geplanten und jetzt bereits realisierten Autobahnzufahrt zur A 71 „Ilmenau-West“.

Nach erfolgtem Änderungsverfahren können die bereits erschlossenen Flächen kurzfristig einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Außerdem wird die Möglichkeit eröffnet, die Sondergebietsflächen für Handel in topographisch günstigerer Lage im Stadtgebiet zu realisieren.

2 Auswertung der Träger- und Bürgerbeteiligung

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden grundsätzlich keine Bedenken zur Planung vorgebracht. Folgende Hinweise wurden aber bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt bzw. in den Unterlagen berichtigt:

Gemäß der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung wurde der Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB vervollständigt sowie Angaben und raumordnerische Ziele zu angrenzenden Schutzgebieten in den Umweltbericht aufgenommen. Weiterhin wurden in die Begründung zum Entwurf, Punkt 6 „Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan“, Auszüge aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Aussagen zum Bedarf von gewerblichen Bauflächen eingearbeitet.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Teilbebauungsplan Nr. 4b „An der B4 – Ost“ wird außerhalb des Verfahrens geprüft und entsprechend entschieden werden.

Nach Hinweis der Immissionsschutzbehörde des Staatlichen Umweltamtes wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima / Luft eingehender im Umweltbericht erläutert.

Im Planteil A wurde gemäß der Bestandszeichnung der E.ON Thüringen AG die Lage der Gashochdruckleitung berichtigt.

Außerdem sind entsprechend dem Hinweis des Katasteramtes Grundstücksangaben in der Begründung ergänzt worden.

Zur Entwurfsfassung wurden durch die Träger öffentlicher Belange keine Bedenken vorgebracht.

3 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a OP „An der B4 - West“ beschlossen. Der bereits am 22.08.1996 durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau beschlossene Aufstellungsbeschluss zur ersten formalen Änderung des Gesamtgebietes wird durch das aktuelle Verfahren bedeutungslos und somit hinfällig, da ein weiteres Verfahren nicht durchgeführt wurde.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung lag der Vorentwurf im Zeitraum vom 19.03.2007 – 02.04.2007 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 16.03.2007 aufgefordert.

In der Zeit vom 13.08.2007 – 14.09.2007 lag die Entwurfsfassung in der Stadtverwaltung öffentlich aus. Mit Schreiben vom 20.07.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Offenlage informiert und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rechtsgrundlagen:

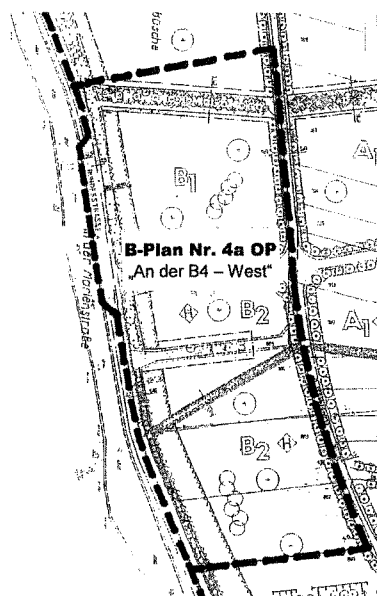
1. Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.März 2004

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1.förmlichen Änderung umfasst folgende Grundstücke des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 4 OP „An der B4“:

Gemarkung Oberpörlitz, Flur 9 , Flurstücke 751/1, 751/2, 751/6 (Teilfläche), 751/7 (Teilfläche), 767/6, 768/3, 768/8, 771/4, 772/5, 776/3, 780/1, 780/2 (Teilfläche), 802, 803, 804, 806/2, 806/3, 806/4, 807/3, 807/4, 807/7, 807/8.

Das Plangebiet des Änderungsverfahrens ist ca. 4,7 ha groß.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Plangebietes

5 Planungsziel

Das Plangebiet wird in östlicher und südlicher Richtung von gewerblichen Bauflächen umgeben und grenzt westlich direkt an die Bundesstraße B4. Der Anschlussknotenpunkt des Gewerbegebietes an die Bundesstrasse befindet sich innerhalb des Plangebietes.

Ziel der Planung ist die Änderung der zulässigen Nutzungsart von einer Sondergebietsfläche / Handel in eine gewerbliche Baufläche. Weiterhin ist die städtebauliche Einbindung dieser Flächen in das vorhandene Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Da die Sondergebietsflächen bisher an diesem Standort nicht realisiert werden konnten und an anderer, topographisch günstigerer Lage bereits wiederholt eine Nachfrage nach großflächigen Handelsflächen zu verzeichnen war, erscheint die Änderung der zulässigen Nutzungsart in gewerbliche Bauflächen hinsichtlich der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes als logischer und folgerichtiger Schritt.

Aufgrund der geplanten Abstimmung der bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf die Zulässigkeiten im bestehenden Gewerbegebiet wird die Schaffung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes unterstützt.

6 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, Nachweis gewerblicher Bauflächen

Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau mit Stand Dezember 2003 ist das zu ändernde Plangebiet als Sondergebietsfläche für Handel ausgewiesen. Aufgrund des veränderten Planzieles wird die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche angestrebt, die Korrektur soll im 4. Entwurf zum Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

Nachweis gewerblicher Bauflächen

Bereits im 3. Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Stand vom Dezember 2003 wurde eine Ermittlung der erforderlichen Bauflächen für Industrie und Gewerbe über den gegenwärtigen Arbeitsplatzbestand und der Umrechnung auf Arbeitsplätze/ ha vorgenommen. Dieser Planung lag eine Studie der Technischen Universität Ilmenau „Wachstumspotentiale der technologieorientierten Unternehmen 1995 und 1998 im Vergleich“ sowie ein „Grundkonzept für die Entwicklung der Wirtschaft und der wirtschaftlichen Infrastruktur der Region Arnstadt und Ilmenau“ vom Büro Dr. Fried und Partner aus dem Jahr 1992 zugrunde. Demnach muss in den kommenden Jahren mit einem Arbeitsplatzbedarf für ca. 15 000 Bürger gerechnet werden (Pendler, Vorruhestandler, Frühpensionäre abgerechnet)! Von diesem in Frage kommenden Personenkreis sind ca. 4000 Personen von der Arbeitslosigkeit betroffen. Schlussfolgernd weist diese Ergebnis auf einen anhaltenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen hin.

Eine erarbeitete Arbeitsplatzbilanz der Stadt Ilmenau (vom 31.12.2005) zur Ermittlung erforderlicher Bauflächen für Industrie und Gewerbe hatte folgendes Ergebnis:

Die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen gewerblichen Bauflächen umfassen eine Fläche von 155,8 ha. Bisher weisen diese Flächen insgesamt 2743 Arbeitsplätze (AP) auf. Diese Belegung entspricht einem Faktor von 20, 98 AP je ha. Bei voller Ausnutzung dieser gewerblichen Flächen (25 – 30 AP/ ha) und deren betrieblichen Kapazitäten könnten insgesamt 5 335 AP geschaffen werden. Außerdem sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung der Stadt Ilmenau zukünftig noch 18 ha gewerbliche Bauflächen geplant, dies entspricht nach o.g. Schlüssel ca. 538 Arbeitsplätze. Damit wäre prognostisch auf den vorhandenen und geplanten gewerblichen Bauflächen zusätzlich die Schaffung von insgesamt ca. 3 130 Arbeitsplätze möglich. Dies verdeutlicht, dass die effektive Ausnutzung der vorhandenen und die bisher zukünftig ausgewiesenen Gewerbestandorte den Bedarf der erforderlichen Arbeitsplätze zur Verhinderung von Arbeitslosigkeit nicht abdecken können und die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen somit nicht über den Eigenbedarf hinausgehen.

Die hier vorliegende Planung stellt einen Austausch von Standorten gewerblicher Bauflächen dar. Im zeitgleich bearbeiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 42 der Stadt Ilmenau „Ziegelhütte“ ist geplant, zukünftig statt der ehemals vorgesehenen gewerblichen Bauflächen 2,123 ha Sondergebietsfläche für Handel auszuweisen. Somit stellt die vorliegende Planung keine zusätzliche Ausweisung von gewerblichen Bauflächen dar! Außerdem ist aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung des Gebietes „An der B4“ eine Bauflächenausweisung als sinnvolle und folgerichtige Gebietsentwicklung zu erachten.

7 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Festsetzung 1.1: Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des veränderten Planzieles wird die bisher ausgewiesene Nutzungsart „Sondergebiet/ Handel“ geändert und für diesen Bereich gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die festgesetzte Einschränkung bzw. der Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO erfolgt zur Sicherung sowohl der funktionellen als auch der städtebaulich angestrebten Zielsetzung. Dabei steht die Anpassung der geplanten Bebauung an das angrenzende, vorhandene Gewerbegebiet im Vordergrund.

>> Einschränkungen

Lagerplätze, sofern sie die Größe eines LKW-Stellplatzes nicht überschreiten und nur der gelegentlichen betriebsbedingten Zwischenlagerung (maximal 2 Wochen) dienen:

Die Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von eigenständigen Lagerplätzen ist der exponierten Lage des Plangebietes geschuldet, das unmittelbar angrenzend an die B4 und im Zufahrtsbereich von der B 71 in die Stadt als ‚Aushängeschild‘ für die Stadt Ilmenau angesehen werden kann. Daher besteht ein städtebauliches Erfordernis für eine Größenbeschränkung und Einzelfallprüfung.

>> Ausschluss

Betriebe und Einrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment sowie mit Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelmarkt):

Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen sollen eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung sowie negative Auswirkungen auf die Innenstadt Ilmenaus (Kaufkraftabfluss) vermieden werden. Eine Versorgung mit innerstadtrelevanten Produkten sowie Waren des täglichen Bedarfs ist an diesem Standort planungsrechtlich wie städtebaulich unerwünscht, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Rand bzw. außerhalb des Stadtgebietes für die benachbarten Orte eine überörtliche Versorgungsfunktion einnehmen könnte.

Zur Festsetzung 1.2: Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen abgestimmt auf die benachbarte gewerbliche Bebauung. Hinsichtlich der zulässigen GRZ, der Bauweise und der Höhe der baulichen Anlagen besteht somit Übereinstimmung mit der angrenzenden gewerblichen Bebauung bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 OP.

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sind einerseits der exponierten Lage des Plangebietes und andererseits der großen, ungeteilten überbaubaren Grundstücksflächen geschuldet. Das vorhandene Gelände weist im nördlichen Plangebiet ein Gefälle von 5 % auf, im südlichen Planbereich erhöht sich dieses Gefälle auf bis zu 10 %. Um somit großflächige bauliche Anlagen höhenmäßig zu begrenzen werden berg- und talseitige Traufhöhen festgesetzt.

Zur Festsetzung 2 :Bauweise

Die offene Bauweise wird aufgrund der Lage und der Topographie des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich angestrebt. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abweichend eine Länge von bis zu 80 m zugelassen werden, sofern sie in der Notwendigkeit für die Realisierung des zulässigen Vorhabens begründet ist. Da die großflächigen Baufenster diese Möglichkeit eröffnen, wird im Einzelfall die städtebauliche Vertretbarkeit geprüft. Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, sind dabei die Grenzabstände einzuhalten.

Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO :

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes an der nördlich Stadteinfahrt der Stadt Ilmenau zu sichern. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Spezifik der Planung die Anforderungen an die Gestaltung auf das Notwendige beschränkt wurden.

Zur Festsetzung 9: Fassadengestaltung

Die Festsetzungen dienen dem Vermeiden auffälliger Fernwirkungen und der Strukturierung der Fassaden und damit der Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum bzw. der Verbesserung des Stadtbildes im Bereich der Stadteinfahrt.

Zur Festsetzung 10: Dachgestaltung

Die Festsetzungen beschreiben die zulässigen Dachformen sowie unzulässige Dachmaterialien und Dachaufbauten. Aufgrund der Topographie des Plangebietes spielt die Dachlandschaft in der Erfassung des Ortsbildes eine entscheidende Rolle. Uneinheitliche und im Komplex nicht aufeinander abgestimmte Dachlandschaften sowie glänzende und spiegelnde Dachmaterialien 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 zur Nutzung der Sonnenenergie soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsbildverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

Zur Festsetzung 11: Gestaltung von Werbeanlagen

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbung oder einer störenden Häufung von Werbeanlagen die Gebäude sowie das Stadtbild im Bereich der Stadteinfahrt negativ gestaltet werden. Durch den Ausschluss beweglicher, blendender oder blinkender Teile soll die Verkehrssicherheit auf der direkt an das Planungsgebiet angrenzenden B 4 abgesichert werden.

Zur Festsetzung 12: Einfriedungen

Die höhenmäßige Beschränkung und Anpassung der Einfriedung an die Topographie des Gebietes erfolgt hinsichtlich der harmonischen Einbindung des Gewerbegebietes in das Stadt- und Landschaftsbild.

8 Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innere Erschließungsstraße „Ausspanne“, die auf die Bundesstraße 4 mündet.

Die Anschlussstelle ‚Ilmenau-West‘ der Autobahn A 71 ist in unweit des Plangebietes und direkt erreichbar.

Versorgungstechnisch ist das Plangebiet voll erschlossen. Die Lage der im Plangebiet vorhandenen unterirdischen Hochdruck- Gasleitung ST 100, wurde in der Entwurfsfassung entsprechend der Stellungnahme der E. ON Thüringer Energie AG berichtigt.

9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Diese Festsetzung basiert auf einer Forderung des Straßenbauamtes Mittelthüringen, mit der Planung einen Bebauungsabstand von 20 Metern zur Bundesstraße 4 zu realisieren. Zur Unterstützung des städtebaulichen Planziel, mit einer dichten Eingrünung des Gewerbegebietes am Ortseingangsbereich eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu gewährleisten, wird dieser Bereich weiterhin zur Erfüllung gründerischer Maßnahmen genutzt.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In der Planzeichnung wird gemäß Festsetzung Pkt. 6 eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht für die Hochdruck-Gasleitung zugunsten der E.ON Thüringer AG belastet wird. Sie dient der Sicherung der Gasversorgung benachbarter Ortslagen. Mit dieser Festsetzung soll die Leitungsführung sowie die spätere Wartung abgesichert werden.

11 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzung 7.1 : Erhaltungsmaßnahme E

Die Festsetzung sichert den Schutz und der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen Feldgehölzpflanzung im nordwestlichen Planbereich, angrenzend an die Bundesstraße 4. Sie erfolgt aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen, da die Abschirmung der Bauflächen zur Bundesstraße B4 sowie eine Aufwertung des Arten- und Biotopschutzes gesichert wird.

Festsetzung 7.2 + 7.3 :

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern A 1 + A2 + A3

Die Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Ziel der Abschirmung zur B4 sowie der Entwicklung einer standortgerechten und gestalterisch ansprechenden Begrünung des Gewerbegebietes durch einheimische standortgerechte Gehölze und damit sowohl der Aufwertung der gewerblichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz. Der Pflanzstreifen A1 im nördlichen Planbereich wird direkt an die nördliche Plangebietsgrenze der 1. Änderung verschoben. Die Breite des Pflanzstreifens A2 ist der Forderung des Straßenbauamtes geschuldet, außerörtlich einen 20 m breiten Abstand der Bauflächen zur Bundesstraße zu gewährleisten. Das Straßenbegleitgrün A3 gewährleistet innergebietslich eine Aufwertung des Erscheinungsbildes durch Gehölzbepflanzungen.

Festsetzung 7.4 : Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke sowie der Stellplatzflächen mit Großbäumen und Gehölzpflanzungen dienen dem Ausgleich des verursachten Eingriffs, der harmonischen Einbindung der neu bebauten Flächen in das Landschaftsbild sowie dem Aufbau eines neu gestalteten Landschaftsgefüges. Die Festsetzung, dass 10% der unbebauten Grundstücksfläche mit 2-3 reihigen Hecken vorzugsweise im Bereich der Erschließungsstraße und der Grundstücksgrenze zu bepflanzen sind, unterstützt die klare Abtrennung der Nutzflächen.

12 Flächenbilanz

Im vorliegenden Entwurf ist folgende Flächenverteilung geplant:

Gewerbliche Baufläche	31 220 m ²
Straßenverkehrsfläche	4 250 m ²
Erhaltungsfläche `E`	2 642 m ²
Anpflanzfläche `A1`	1 983 m ²
Anpflanzfläche `A2`	4 660 m ²
Anpflanzfläche `A3`	2 721 m ²
Summe Geltungsbereich	47 476 m ²

13 Grünordnungsplan und Umweltverträglichkeitsprüfung

13.1 Grünordnungsplan

Im Bestand stellt sich die Fläche des Plangebietes Nr. 4a OP, für die bereits 1995 ein Bebauungsplan die Rechtskraft erlangte, bisher als Ackerbrache dar. Der Gehölzbestand angrenzend zur B4 sowie im Zentrum des Geltungsbereiches wurde erhalten.

Mit der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a OP „An der B4 – West“ mit integriertem Grünordnungsplan wird eine Änderung der Nutzungsart der im rechtskräftigen Plan „An der B4“ ausgewiesenen Bauflächen beabsichtigt.

Aufgrund der Zielstellung der vorliegenden Änderungsplanung, ausschließlich die zulässige Nutzungsart von einer Sondergebietsfläche / Handel in eine gewerbliche Baufläche umzuwandeln, bleibt die Höhe des Eingriffs gemäß der nachgeführten ökologischen Bewertung unverändert.

Ökologische Bewertung Bestandes des Eingriffsraumes zum Zeitpunkt der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 OP „An der B4“

Flächengröße (m ²)	Biotoptyp	Biotop	Bedeutungs- Stufe	Flächen- äquivalent
44 834	4100	Acker, intensiv genutzt	16	717 344
2 642	6120	Feldgehölz	16	42 272
Summe :				759 616

Ökologische Bewertung des Eingriffsraumes (Bestand) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 OP „An der B4“

Flächengröße (m ²)	Biotoptyp	Biotop	Bedeutungs- Stufe (30 J.)	Flächen- äquivalent
18 732	9150	Sondergebietsfläche / Handel , bebaut	0	0
9 366	9150	Sondergebietsfläche / Handel , un bebaut	20	187 320
3 122	9150	SO-Fläche/ Handel, begrünt (Pflanzbind.)	30	93 660
4 250	9200	Verkehrsfläche	0	0
2 642	6120	Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen	45	118 890
1 983	6210	Anpflanzfläche A 1	40	79 320
4 660	6210	Anpflanzfläche A 2	40	186 400
2 721	6400	Anpflanzfläche A 3	35	95 235
Summe :				760 825

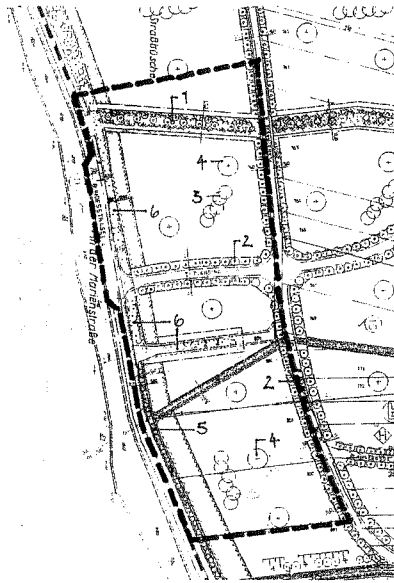
Ökologische Bewertung des Eingriffsraumes nach Realisierung der Änderungsplanung

Flächengröße (m ²)	Biotoptyp	Biotop	Bedeutungs- stufe	Flächen- äquivalent
18 732	9142	Gewerbefläche, bebaut	0	0
9 366	9142	Gewerbefläche, un bebaut	20	187 320
3 122	9142	Gewerbefläche, begrünt (Pflanzbindung)	30	93 660
4 250	9200	Verkehrsfläche	0	0
2 642	6120	Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen	45	118 890
1 983	6210	Anpflanzfläche A 1	40	79 320
4 660	6210	Anpflanzfläche A 2	40	186 400
2 721	6400	Anpflanzfläche A 3	35	95 235
Summe :				760 825

Die Bilanzierung der Flächenäquivalente in der voran geführten ökologischen Bewertung verdeutlicht, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe im Geltungsbereich ausgeglichen werden können.

Aufgrund der Übereinstimmung der Bilanzierung des rechtskräftigen Planes und der vorliegenden Änderungsplanung wird festgelegt, dass die bereits im rechtskräftigen Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen inhaltlich unverändert in die Änderungsplanung übernommen werden. Da ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geändert werden soll, ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der umweltrelevanten Belange durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Grünordnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Plangebiet Nr. 4a OP



Planfläche B-Plan 4 a OP- 1. Änderung

Legende

- 1 Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher sowie landschaftliche Hecken als Windschutzbepflanzung
- 2 Pflanzgebot für großkronige Laubbäume, Straßenbegleitgrün
- 3 Pflanzgebot für landschaftliche Hecken ohne Standortbindung, 3-reihige Bepflanzung der unbebauten Grundstücksfläche
- 4 Pflanzgebot für großkronige Laubbäume ohne Standortbindung nach Stückzahl
- 5 Pflanzgebot für landschaftliche Hecken mit Standortbindung (Randeingrünung), Bindung nach Standort und Massierung 5-reihig
- 6 Erhalt der Feld- und Gehölzbestände sowie Baumreihen

Diese Maßnahmen werden durch die Festsetzungen im Planteil B der vorliegenden Planung, Punkt 7.1 bis 7.4 , gesichert. Die in der Legende zur rechtskräftigen Planung unter Nr. 3 und 4 aufgelisteten Maßnahmen werden durch die textliche Festsetzung im Punkt 7.4 erfüllt und daher nicht mehr im Planteil zum Entwurf zeichnerisch dargestellt.

Mit dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes wird keine auf die einzelnen Bauflächen bezogene Zuordnungsfestsetzung erforderlich, da alle benannten Eingriffsausgleichsmaßnahmen aus Eingriffen resultieren, die sich aufgrund der Festsetzungen zur Entwicklung des Gebietes ergeben und somit anteilig auf den jeweiligen Grundstücken zu tragen sind.

Sie sind auch im Planungsgebiet auszuführen. Erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft, sind die jeweiligen Grundstückseigentümer an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden. Die Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind grundstücksbezogen mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

13.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.5.2 der Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für Bauvorhaben mit einer Größe von mehr als 20 000m² und weniger als 100 000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

Da sich das Änderungsplangebiet nicht im bisherigen Außenbereich befindet, sondern beplant ist und brach liegt, ist somit die Bebauung der geplanten Gewerbeflächen als Vorhaben nicht UVP-pflichtig.

Anlage

Umweltbericht

1 Einführung

Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet stellt im Bestand einen Teilbereich eines Gewerbegebietes dar, für dessen Bauflächen im rechtskräftig genehmigten Bebauungsplan eine zulässige Nutzungsart „Sondergebiet Handel“ ausgewiesen wurde.

Vor der Erstbeplanung 1993 stellte die Planfläche eine intensiv genutzte Ackerfläche dar. Die Umweltwirkungen einer Bebauung wurden somit bereits im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan verbindlich geprüft und geregelt. Die vorliegende Planung beinhaltet eine Änderung der im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes bereits genehmigten Flächenausweisung „Sondergebiet /Handel“ in eine gewerbliche Nutzung auf einer Gebietsfläche von ca. 4,7ha.

Bauliche Anlagen wurden auf dieser Fläche noch nicht realisiert, daher sind auch die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen noch nicht durchgeführt worden.

Insbesondere die Hanglage dieser Bauflächen erschwert die Ansiedlung von raumordnerisch festgesetzten Groß-Fachmärkten, die an topographisch günstigerer Lage in der Stadt schon Bedarf anmeldeten.

Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die Nutzungsart, die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

FFH- Gebiete oder SPA- Gebiete sind vom Bauleitplan nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Umgebung. Daher ist keine FFH – Vorprüfung erforderlich!

In der näheren Umgebung des Änderungsplangebietes befinden sich aber die Vorranggebiete für Natur und Landschaft Nr. 35 „Wipfragrund nördlich Unterpörlitz“ und Nr. 36 „Reichenbachtal bei Ilmenau-Roda“. Die gebietsbezogenen, festgelegten und raumordnerischen Ziele für diese Vorranggebiete, wie die Sicherung des landes- und regionsweiten Biotopverbundes an Gewässern, werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht betroffen, da im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (Stand 1999) der Geltungsbereich bereits als Baugebiet dargestellt wurde.

Weiterhin ist im Landschaftsplan westlich des Plangebietes, angrenzend zur B4, eine Grünzäsur dargestellt. Für diese wurde als spezifisches Ziel die Erhaltung des unbebauten Freiraumes bzw. die Verhinderung einer Bauflächenentwicklung formuliert. Auch dieses Ziel wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Im vorliegenden 3. Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau mit Stand vom Dezember 2003 wurde die Fläche als Sondergebietsfläche für Handel ausgewiesen. Es ist vorgesehen, im 4. Entwurf zum FNP der Stadt Ilmenau die beabsichtigte Änderung der Flächenausweisung aufzunehmen und zukünftig die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung auszuweisen.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Gegenwärtig stellt sich der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes als Ackerland in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen Bauflächen dar. Das Plangebiet grenzt westlich an die Bundesstraße 4, dahinter schließen sich weitläufige Wiesenflächen an.

Die Bestandsaufnahme zu den ökologischen Gegebenheiten des Plangebietes beruht auf Aussagen des Landschaftsplanes zur Planfläche, der im Jahr 2001 erarbeitet wurde. Da bisher keinerlei bauliche Veränderungen auf den Planflächen der Änderungsplanung vorgenommen wurden, finden diese Aussagen vollinhaltlich Anwendung.

- Bodengeologie / -gefährdung:
 - sandiger Lehm,
 - lehmiger Sand (Buntsandstein)
- Klima / Luftthygiene :
 - Offenlandklimatop im oberen Hangbereich: ungestörte Ein- und Ausstrahlungsverhältnisse bei einem im Mittel niedrigeren Temperaturniveau als im Talgrund oder im unteren Hangbereich
 - klimatisch (aktinisch) begünstigte Lage aufgrund ihrer Ausrichtung und Hängigkeit
- Hydrologie :
 - Grundwasser im Sandstein, meist nur untergeordnete Grundwasserführung
 - Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch geplante großflächige Überbauung
- Bewertung Biotopwert:
 - Stufe 2 , d.h. Biotopfunktion ist zwar herabgesetzt, besitzt aber eine höhere ökologische Diversität als Stufe 0 oder 1
 - Biotop für mehrere Arten als Lebensraum geeignet: durch geplante Baugebiete potentielle Lebensraumbeeinträchtigung
- Landschaftsbildbewertung :
 - mittlere Qualität / Acker – Grabeland
 - Höhe Plangebiet ca. 540 bis ca. 560 m ü NN
 - exponierte Lage

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mit einer Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 4 OP „An der B4“ erstellt wurde und als Grundlage für die Bilanzierung der Änderungsplanung dient, beweist rechnerisch den Ausgleich im Plangebiet. Bei Durchführung der Änderungsplanung werden folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet:

- Mensch:** Bisher ist ein Sondergebiet Handel genehmigt. Mit der geplanten Änderung der Nutzungsart und der Herstellung gewerblicher Bauflächen wird eine Verminderung von Schadstoffimmissionen erwartet, da die Verkehrsbelastung durch den Besucherverkehrsanteil wesentlich geringer als bei den großflächigen Verkaufseinrichtungen eingeschätzt wird. Es werden somit keine nachteiligen Auswirkungen erwartet!
- Flora / Fauna :** Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Der Eingriff wird gemäß Bilanzierung im Plangebiet ausgeglichen. Der Anteil Grünflächen wird durch die vorliegende Änderungsplanung nicht geringer.
- Boden :** Die Änderungsplanung verursacht keine Erhöhung der bereits genehmigten Versiegelung; Altlastenflächen liegen nicht vor!
- Klima / Luft :** Eine Überplanung klimatisch wichtiger Zonen bzw. Bereichen liegt nicht vor. Eine Beeinträchtigung des Luftaustausches wird aufgrund der Höhenbeschränkung für die baulichen Anlagen begrenzt. Die Trennung des Plangebietes zur Bundesstraße 4 durch eine starke Gehölzeingrünung minimiert die Immissionsauswirkungen auf das Plangebiet.

Wasser : Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch geplante Überbauung liegt vor, allerdings ist diese gegenüber der bereits rechtskräftigen Planung nicht höher.

Kultur und sonstige Sachgüter:

Denkmale oder andere Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen; es sind auch keine Auswirkungen auf sonstige Sachgüter zu erwarten!

Landschaftsbild: Die Bebauung wird kleinteiliger als beim genehmigten großflächigen Einzelhandel erwartet. Dies erzeugt aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild !

c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die bereits im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff im Geltungsbereich der Änderungsplanung ausgeglichen werden.

Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung vorhandener Gehölze, aber auch die großflächigen Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Abschirmung und Einbettung der großflächigen Bebauung und somit auch der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der Dimension und der Verwendung einheimischer standortgerechter Gehölze tragen sie als neu geschaffener Lebensraum zum Arten- und Biotopschutz bei.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke sowie der Stellplatzflächen mit Großbäumen und Gehölzpflanzungen dienen dem Ausgleich des verursachten Eingriffs, der harmonischen Einbindung der neu bebauten Flächen in das Landschaftsbild sowie dem Aufbau eines neu gestalteten Landschaftsgefüges.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Standortalternative:

Die ursprüngliche Bebauungsplanung der Gemeinde Oberpörlitz (Stand Mai 1993) beinhaltete bereits eine gewerbliche Bebauung auf der Plangebietsfläche. Diese Planung wurde auf Grundlage des Entwurfes zum Flächennutzungsplan für Oberpörlitz entwickelt. Somit wurden Standortalternativen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft. Ein wichtiger Standortvorteil aus Sicht der Erschließung ist die günstige Lage am Ortseingangsbereich direkt an der B4, der unmittelbar von der A 71 aus, Anschlussstelle Ilmenau / West, erreichbar ist.

Alternative Bebauungskonzepte:

Die Plangebietsfläche der Änderungsplanung stellt eine bereits erschlossene Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes „An der B4“ dar. Daher ist aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich eine Bebauung vorzusehen. Art und Maß der Bebauung sind auf die bereits rechtskräftige Planung abgestimmt, aus diesem Grund ist hinsichtlich eines einheitlichen Landschaftsbildes der Spielraum für Alternativbebauungen aus städtebaulicher Sicht begrenzt. Die vorliegende Planung gewährleistet eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Bebauungsstruktur dar.

3 Ergänzende Angaben

3.1 Methodik:

Die Bestandserfassung basiert auf Aussagen der genehmigten Planfassung sowie relevanter Fachplanungen und rechtlicher Vorgaben. Auf dieser Grundlage wurde der Umweltbericht in der vorliegenden Fassung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erarbeitet.

3.2 Monitoring:

Nach Rechtskraft des Änderungsbebauungsplanes sind die jeweiligen Grundstückseigentümer an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden. Die Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind grundstücksbezogen mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Eine Kontrolle und Überwachung der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen gemäß den Festsetzungen ist durch die Bauauf-

sichtsbehörde vorzunehmen.

3.3 Zusammenfassung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich eine Änderung der zulässigen baulichen Nutzung beabsichtigt. Die textlichen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen der bereits genehmigten Planung. Demzufolge wird durch die vorliegende Änderungsplanung kein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft verursacht.

Ilmenau, den 18.09.2007