

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 DER STADT ILMENAU 'AN DER HOHEN STRASSE'

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets.....	4
4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Fachplanungen	6
5	Ziele der Bebauungsplanung	6
6	Grundzüge der Bebauungsplanung.....	7
6.1	Gliederung des Gewerbegebiets – Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise	10
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung von Stellplätzen und Garagen	11
6.5	Verkehrerschließung	11
6.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
6.7	Örtliche Bauvorschriften	13
7	Grundzüge der Grünordnungsplanung.....	15
7.1	Gegenwärtige Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft	15
7.2	Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft.....	17
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	18
7.4	Bilanzierung von Eingriff und Kompensation.....	18
8	Abwägung der Belange	20
9	Hinweise zur Planverwirklichung.....	20
10	Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften.....	23
11	Verfahren.....	23

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Bereits im Jahr 1993 wurde von der Stadt Ilmenau eine Studie 'Rahmenplanung Industrie- und Gewerbepark Ilmenau' in Auftrag gegeben. Im Mittelpunkt der Studie stand der ehemalige Industriekomplex des Glaswerks, dessen Überplanung folgende Ziele hatte:

- sinnvolle Weiternutzung vorhandener Ressourcen an Gebäuden, Flächen und Infrastruktur,
- Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Gewährleistung einer verträglichen Einbindung in die Umgebung und in das Stadtgefüge.

Das westlich an das ehemalige Glaswerk angrenzende Gebiet an der Hohen Straße ist Bestandteil dieser Rahmenplanung. Es handelt es sich hier um einen wichtigen zur Entwicklung anstehenden Bereich, der mit vergleichsweise geringen finanziellen Mitteln zu erschließen ist und der spürbar zur Entlastung des knappen Gewerbeflächenangebots in der Stadt Ilmenau beitragen kann.

Im Übergangsbereich von industrieller Nutzung zum Siedlungsrand von Unterpörlitz soll auf der Grundlage der Rahmenplanung eine Gewerbezone mit kleinteiliger, wohnverträglicher Struktur und Parzellierung entstehen. Die exponierte Lage bedingt einen erhöhten Gestaltungsanspruch.

Im Zuge der gewerblichen Entwicklung sollen vorhandene Straßen ausgebaut, neue hergestellt und die leitungsgebundene Infrastruktur deutlich verbessert werden. Zugleich bietet sich die Möglichkeit, das Erschließungspotential der Hohen Straße besser als bisher zu nutzen.

Die städtebaulichen Ziele und die örtlichen Gegebenheiten erfordern, das Ordnungs- und Entwicklungsinstrument des Bebauungsplans anzuwenden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt neben der Förderung der gewerblichen Wirtschaft das Ziel, die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 'An der Hohen Straße' umfaßt die Grundstücke des Bereichs zwischen der Straße 'Am Vogelherd' im Westen, dem Mischgebiet mit Kleingärten entlang der Hohen Straße im Norden sowie dem Industriegelände im Osten und im Süden.

Folgende Flurstücke liegen im Planungsgebiet:

Flur 2, Unterpörlitz: 400, 401, 402 (teilw.), 365a (teilw.), 365b, 388/1, 388/4, 388/6, 388/7, 388/8, 388/9, 389 (teilw.), 390, 391/2, 428, 429, 430, 444/1, 445/7 (teilw.), 3929 (teilw.), 3654 (teilw.);

Flur 9, Unterpörlitz: 1290 (teilw.), 1316, 1317, 1920, 1923 (teilw.);

Flur 11, Unterpörlitz:, 1479 (teilw.).

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rund 3,6 ha.



3 Beschreibung des Plangebiets

Naturräumliche, geologische und klimatische Gegebenheiten

Die Stadt Ilmenau liegt im Übergangsbereich vom Thüringer Wald zum Paulinzeller Vorland, einer lebhaft von Talzügen durchschnittenen Bundsandsteinplatte, die im Süden durch ein schmales Band steilgestellten Zechsteins vom Thüringer Wald getrennt wird.

Der geologische Untergrund des Plangebiets wird aus Sedimenten des Bundsandsteins gebildet. Das Relief ist überwiegend eben. Allerdings ist die ursprüngliche Oberflächenform durch Terrassierungen und Erdbewegungen überformt. So verläuft am Südrand des Plangebiets eine mehrere Meter hohe, teilweise mit einer Mauer kombinierte Böschung. Natürlich gelagerte Böden sind kaum mehr vorhanden.

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Auch Grundwasser steht nicht oberflächennah an.

Das Klima ist durch die Gebirgsrandlage geprägt. Es zeichnet sich durch lange Winter und einen späten Frühjahrsbeginn aus. Die Jahremitteltemperatur (gemessen an der Station Ilmenau, 480 m ü.NN.) beträgt 7,8°C. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 780 mm.

Bestandssituation im Geltungsbereich

Das Plangebiet läßt sich in zwei Bereiche, nördlich und südlich der Hohen Straße, gliedern.

Nördlich der Hohen Straße liegen vier Wohngebäude. Sie sind umgeben von Grünflächen mit Zierrasen, Stauden und Gehölzen. In der Nachbarschaft befinden sich einige Kleingärten mit Gartenhäuschen, Zier- und Nutzgärten sowie Obst- und Ziergehölzen.

Die südliche Teilfläche ist als Industriebrache ohne erkennbare Nutzung zu charakterisieren. Im mittleren und östlichen Teil standen zwei größere und eine kleinere Halle bzw. Baracke, darunter die sogenannte 'Feuerfest-Halle'. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands sind die Gebäude mittlerweile abgerissen worden. Im Süden reicht ein Gebäude des angrenzenden Glaswerk in das Plangebiet hinein.

Die Hohe Straße und der nach Norden abzweigende Conventsweg sind nicht befestigt. Erst der 'Birkenbrunnen' hat wieder eine befestigte Fahrbahnoberfläche. Über die Brachfläche verteilt liegen Fahrwege, die mit Betonplatten hergestellt wurden. Diese Verkehrsflächen befinden sich in einem sehr schlechten Zustand.

Einzelne häufig befahrene Flächen stellen sich als überwiegend vegetationslose Weg-, Sand- und Schotterflächen dar.

Der größte Flächenanteil der künftigen Gewerbeflächen wird von Ruderalvegetation eingenommen. Die zentralen und westlichen Teilbereiche zeichnen sich durch einen hohen Anteil von Gräsern aus. Im nordöstlichen Bereich ist der Grasanteil geringer. Hier dominieren Stauden ruderaler Standorte. Die Flächen sind von Gebüsch und einzelnen Sträuchern durchsetzt. Charakteristische Pflanzenarten sind: Beifuß, Weideröschchen, Rainfarn, Brennessel und Rohrglanzglas.

An Gehölzen sind vor allem Gebüsch und Einzelsträucher der Salweide vorhanden, die in den Brachflächen frei hochwachsen. Weitere Gehölze sind einzelne schmalblättrige Weiden, Birken und drei Pyramidenpappeln.

Ein Großteil der künftigen Bauflächen ist durch Schuttablagerungen belastet (Bauschutt, Haus- und Gartenabfälle, ...). Im südlichen Randbereich, nahe der Gebietsgrenze, stehen Zäune, die an vielen Stellen defekt sind.

Zahlreiche Versorgungsleitungen queren das Baugebiet. Im Südwesten liegt die oberirdische Fernwärmeleitung, die jenseits der Straße 'Am Vogelherd' das Wohngebiet Pörlitzer Höhe versorgt. Einige unterirdische Gasleitungen - auch Hochdruck-Leitungen zur Versorgung anderer Ortsteile - verlaufen entlang der Böschung und zwischen dem Industriegebiet und der Straße 'Am Birkenbrunnen'. Eine Niederspannungsleitung quert mehrere Baufenster und muß verlegt werden.

Das Plangebiet wird in seiner Erscheinung wesentlich von der ehemaligen gewerblichen Nutzung geprägt. Verkehrsflächen, Brachvegetation und Gehölzanflug vermitteln zusammen mit alten Gewerbehallen derzeit ein wenig ansprechendes Orts- und Landschaftsbild.

Umgebung

Westlich der Straße 'Am Vogelherd' liegen Wohnbauflächen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise auf relativ kleinen Grundstücken. (Die Katastergrundlage zeigt nicht die vollständige Bebauung). Die Ausläufer des Ortsteils Unterpörlitz reichen bis in das nördliche Plangebiet hinein. Um den östlichen Gebietsrand herum ziehen sich die Ausläufer des Industriegeländes.

Südlich des Geltungsbereichs dominieren die großen Hallen des ehemaligen Glaswerks. Trotz des Geländesprungs - die Hallen liegen wesentlich tiefer als die Hohe Straße - treten die Industrieanlagen optisch in den Vordergrund. Auch der hörbare Gewerbelärm (z.B. Druckluftgeräusche, Geräusche von Fahrzeugen) zeugt von der Präsenz des Industriegebiets.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Fachplanungen

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich der Hohen Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich trägt die Kennzeichnung 'M' für gemischte Bauflächen. Zur Zeit wird der Entwurf des Flächennutzungsplans überarbeitet. In bezug auf das Plangebiet sind keine Änderungen der bisherigen Darstellungen zu erwarten.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Nach dem Stand der Planungsarbeiten und aufgrund der übereinstimmenden Gebietswidmungen ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete bzw. -objekte nach dem Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG), ebensowenig Schutzgebietsausweisungen nach anderen Gesetzen (z.B. Wasserschutzgebiet).

5 Ziele der Bebauungsplanung

Das übergeordnete Ziele der Planung besteht darin, gewerbliche Bauflächen für kleinere Betriebe im Übergangsbereich von Unterpörlitz zum Industriegelände am Vogelherd zu erschließen. Folgende Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung sind von Bedeutung:

Nutzungsstruktur und -verteilung

- Erhaltung und Fortentwicklung des Gebäudebestands an der Hohen Straße, Schließen von Baulücken,
- Revitalisierung ehemals gewerblich genutzter Brachflächen,
- Ansiedlung wohnverträglicher Dienstleistungen und wenig störender Produktionsbetriebe,
- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässige gewerbliche Wirtschaft,
- Zonierung der Baugebiete im Sinne eines größtmöglichen Schutzes vor Beeinträchtigungen durch Geräusche und Luftverunreinigungen.

Verkehr

- Neuherstellung der Hohen Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans, umfassende Verbesserung der Erschließungsqualität für den Gebäudebestand,
- funktionsgerechter Ausbau des bestehenden Straßennetzes,

- Ordnung des ruhenden Verkehrs einschließlich der Schaffung von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum,
- flächen- und kostensparende, effiziente Nutzung der Verkehrsflächen.

Freiraum und Stadtgestalt

- Erhaltung der Hausgärten des Mischgebiets als nicht überbaubare Flächen,
- visuelle Abschirmung des Mischgebiets und der sonstigen Umgebung von den gewerblichen Bauflächen,
- innere Gliederung des Gewerbegebiets durch Grünzäsuren,
- Entsiegelung und Begrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen in Richtung Industriegelände,
- Verbesserung des gestörten Ortsbildes durch Aufnahme Örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan.

6 Grundzüge der Bebauungsplanung

6.1 Gliederung des Gewerbegebiets – Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Planung weist die Bauflächen südlich der Hohen Straße und östlich der Straße 'Am Birkenbrunnen' als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) aus. Das Gesamtgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BaunVO sowohl nach der Art der zulässigen Nutzung als auch nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. Während das zum Industriegelände hin gelegene Teilgebiet GE2 vorwiegend der Unterbringung von 'nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben' dient, ist das vorgelagerte Teilgebiet GE1 zur Unterbringung von Gewerbebetrieben bestimmt, 'die das Wohnen nicht wesentlich stören'.

Aufgrund der Erschließung von der Hohen Straße liegen einige Gewerbegrundstücke mit dem vorderen Teil im Gebiet GE1 und mit dem rückwärtigen Teil im Gebiet GE2. Weniger störende Einrichtungen und Anlagen eines Betriebs (z.B. Büros, Wohnungen für die Betriebsinhaber) können somit an der Hohen Straße angeordnet werden; stärker störende Anlagen (z.B. Produktionsstätten) dürften im Normalfall nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sein.

Die Gliederung des Gewerbegebiets in Teilflächen mit einem höheren und einem niedrigeren Störniveau ist Voraussetzung dafür, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf die Umgebung soweit wie möglich vermieden werden. Das betrifft zum einen die Gebäude des im Plangebiet gelegenen Mischgebiets nördlich der Hohen Straße und zum anderen die Wohnbauflächen westlich der Straße 'Am Vogelherd'.

Um die Intensität der Geräuscheinwirkungen in der oben beschriebenen Nachbarschaft genauer bestimmen zu können, wurden begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplans überschlägige schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Diese bezogen sich nur auf den Teilaspekt 'Gewerbelärm'. Die Verkehrslärmbelastung ist im Bereich 'Hohe Straße' zu vernachlässigen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im allgemeinen und der Berechnungsergebnisse im besonderen ist die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 vom Juni 1987 heranzuziehen. Sie nennt in Beiblatt 1 'Schalltechnische Orientierungswerte' für die städtebauliche Planung, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit als möglich eingehalten werden sollen. Die Anwendung der Schalltechnischen Orientierungswerte bedarf allerdings einer Erläuterung der konkreten räumlichen Situation.

Zunächst beziehen sich die DIN-Werte auf unvorbelastete Situationen. In vorbelasteten Bereichen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Im Bebauungsplangebiet besteht eine deutlich wahrnehmbare Vorbelastung durch Nutzungen auf dem Glaswerksgelände (Fahrgeräusche von Lkw und Gabelstaplern, Geräusche aus den Hallen, etc.). Allerdings ist zu berücksichtigen, daß die Industrieflächen des ehemaligen Glaswerks derzeit umstrukturiert werden und das Emissionspotential der künftigen Nutzungen schwer abzuschätzen ist.

Vor diesem Hintergrund ist es naheliegend, die Immissionssituation im Nahbereich, d.h. im unmittelbaren Umfeld der Hohen Straße und der Straße 'Am Vogelherd', am Maßstab der Orientierungswerte der DIN 18005 zu messen. Unabhängig davon ist im Zuge der Entwicklung des Industriegebiets zu gewährleisten, daß keine unzumutbaren Lärmbelastungen aus dem Fernbereich einwirken können.

Das Beiblatt 1 der DIN 18005 enthält die folgenden die folgenden Schalltechnischen Orientierungswerte für die Geräuscheinwirkungen an den Gebäuden (tags/nachts) und in den Außenwohnbereichen (tags) in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Mischgebieten (MI):

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tag (6.00 - 22.00)	Nacht (22.00 - 6.00)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45

Die Berechnungen ergaben näherungsweise, daß die Orientierungswerte für Mischgebiete unterschritten und die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete erreicht bzw. nicht überschritten werden, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind.

- Im Teilgebiet GE1 entstehen keine höheren flächenbezogenen Schalleistungspegel als 57,5 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts,
- das Teilgebiet GE2 ist auf flächenbezogene Schalleistungspegel von 62,5 dB(A) tags und 47,5 dB(A) nachts beschränkt.

Die o.g. flächenbezogenen Tag- und Nachtpegel sind im Bebauungsplan festgesetzt und stellen damit den angemessenen Schutz der Nachbarschaft sicher.

Zur Festschreibung des städtebaulichen Konzepts enthalten die Textlichen Festsetzungen desweiteren eine differenzierte Auflistung der Arten von Nutzungen, die in den Teilgebieten GE1 und GE2 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Die planerisch gewollte Zonierung spiegelt sich in diesen Festsetzungen wider.

Im Gebiet GE1 sind Wohnungen für einen eingeschränkten Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) unter bestimmten Voraussetzungen allgemein zulässig. Die Festsetzung, je Grundstück höchstens 200 m² Brutto-Geschoßfläche (BGF) für Wohnungen zuzulassen, verhindert das Entstehen von Mehrfamilienhäusern, die neue Konflikte mit der gewerblichen Nutzung begründen würden. Durch die Beschränkung der Gewerbebetriebe auf das Niveau 'nicht wesentlich störend' wird in Verbindung mit der Begrenzung flächenbezogener Schalleistungspegel (s.o.) deutlich, daß diese Teilfläche des Gebiets den Störgrad eines Mischgebiets nicht überschreiten soll.

Vergnügungsstätten und Tankstellen würden in der kleinteiligen, durch Wohnen geprägten Gebietsstruktur in der Umgebung des Plangebiets unzumutbare Belastungen hervorrufen und sind deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans generell ausgeschlossen. Die Versorgung Ilmenaus mit Tankstellen ist an geeigneten Standorten ohne Abstriche gewährleistet.

Die Bauflächen im Gebiet GE2 entsprechen näherungsweise einem 'klassischen' Gewerbegebiet. Der Störgrad 'nicht erheblich belästigend' ist zwischen dem 'nicht wesentlich störend' des Gebiets GE1 und dem uneingeschränkten Störgrad des südlich angrenzenden Industriegebiets einzustufen.

Das nördlich der Hohen Straße festgesetzte Mischgebiet (MI; § 6 BauNVO) befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Die Gebietsart 'Mischgebiet' ist vor dem Hintergrund zu sehen, daß die Grundstücke an der Hohen Straße den Rand von Unterpörlitz markieren; sie wird deshalb aus einem größeren räumlichen Zusammenhang abgeleitet.

Es ist nicht zu verkennen, daß auch im Ortsteil Unterpörlitz die Wohnnutzung, in der Ortsmitte ergänzt durch Ladengeschäfte, Dienstleistungen und kleinere Werkstätten sowie Produktionsbetriebe, zur dominierenden Nutzungsart herangewachsen ist. Weder der landwirtschaftliche Sektor noch die dörflichen Wirtschaftseinrichtungen werden wieder das Gewicht erlangen (können), das ihnen einst zukam. Gerade deshalb ist es sinnvoll, die verbliebenen Dienstleistungen und Betriebe nach Möglichkeit und nachhaltig in ihrer Existenz zu sichern. Dazu gehört auch, den Schutzanspruch der Randgebiete nicht immer weiter in Richtung reiner Wohngebiete zu entwickeln.

Der Abgleich der gebietsübergreifenden städtebaulichen Ziele mit den immissionschutztechnischen Erfordernissen führt zu Einschränkungen der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet. Daher gilt bezüglich des Ausschlusses der Vergnügungsstätten und Tankstellen das oben zum Gewerbegebiet Gesagte.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Wandhöhe baulicher Anlagen (WH) begrenzt. Die entsprechenden Zahlenwerte sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung eingetragen.

Unter Berücksichtigung der sensiblen Umgebung des Plangebiets schöpfen Grund- und Geschoßflächenzahl die Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht aus. Mit 0,7 für die GRZ und 1,4 für die GFZ liegen die Nutzungsmaße des Gewerbegebiets um 0,1 bzw. 0,2 über denjenigen des Mischgebiets.

Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen überschritten werden, um der indirekten Erhöhung der Versiegelung vorzubeugen. Daher bleiben mindestens 30% der Grundstücksfläche unversiegelt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das berücksichtigt zum einen die eineinhalb- bis zweigeschossige Umgebung. Zum anderen ist eine ausreichende Ausnutzbarkeit auch für die Gewerbegrundstücke gewährleistet. In Verbindung mit den Wandhöhen und der Festsetzung zur Dachneigung wird die Kubatur der zulässigen Baukörper hinreichend bestimmt.

Anhand der Wandhöhen ist die gewünschte Höhenstaffelung von der Hohen Straße (WH 5,6 m) in Richtung Industriegelände (WH 7,0 m) abzulesen. Das Maß 5,6 m erlaubt die Herstellung zweier Normalgeschosse, während eine Wandhöhe von 7 m entweder zwei übliche Gewerbegeschosse oder den Bau einer Halle gestattet, die für kleinere Betriebe ausreichend bemessen ist.

6.3 Bauweise

Im Teilgebiet GE2 ist offene Bauweise festgesetzt. Dagegen wurde für das Mischgebiet und die Teilfläche GE1 des Gewerbegebiets wegen des erhöhten Gestaltungsanspruchs eine abweichende Bauweise definiert.

Offene Bauweise läßt in der Definition gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Gebäudelänge von 50 m zu. In Verbindung mit dem verständlichen Interesse der Gewerbetreibenden, sparsamste Gebäudeformen und Bautechniken einzusetzen, wäre anzunehmen, daß lange Bauriegel entlang der Hohen Straße entstanden, die störend

auf die unmittelbare Nachbarschaft wirkten. Die abweichende Bauweise im Bebauungsplan 'Hohe Straße' unterscheidet sich deshalb von der offenen Bauweise dadurch, daß nur Gebäude mit einer Länge von 25 m als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Für die Gewerbebetriebe bringt diese Festsetzung keine wesentliche Einschränkung mit sich, denn das Teilgebiet GE1 ist - wie bereits erläutert - lediglich für weniger störende Einrichtungen und Anlagen bestimmt, die im Gegensatz zu Produktions- und Lagerhallen auch keinen großen Flächenbedarf haben.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung von Stellplätzen und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien ist keine Notwendigkeit gegeben.

In engem Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen steht die Frage der Anordnung der Stellplätze und Garagen für Pkw und Lkw. Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) unberührt bleiben.

Aus Gründen des Immissionsschutzes gibt es eine wesentliche Ausnahme von der o.g. Regel. Die Parkmöglichkeiten für Lkw bzw. Kraftfahrzeuge über 3,5 Tonnen und deren Anhänger sind auf Bereiche beschränkt, die außerhalb eines 15 m tiefen Schutzstreifens entlang der Straßenbegrenzungslinien liegen. Durch den vergrößerten Abstand zu der vorhandenen Wohnnutzung wird verhindert, daß dort unzumutbare Störungen durch Geräuschimmissionen (z.B. Rangieren, Türeenschlagen) und auch durch Luftverunreinigungen, insbesondere in den frühen Morgenstunden, entstehen können. Die Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nur geringfügig beeinträchtigt. Stellplätze für Lkw können und müssen in den Grundstücksbereichen angeordnet werden, die dem Industriegelände naheliegen.

6.5 Verkehrserschließung

Zur Verwirklichung der Planung ist die Neuherstellung der Hohen Straße erforderlich, die heute noch nicht einmal über eine befestigte Fahrbahndecke oder Gehwege verfügt. Gleichzeitig wird die einseitige Erschließung zu einer zweiseitigen, die Infrastruktur also insgesamt wesentlich besser genutzt.

Im Übergangsbereich der Hohen Straße in den 'Birkenbrunnen' zweigt die Planstraße A als neue Erschließungsstraße ab. Sie dient der zentralen Erschließung des östlichen Gewerbegebiets. Die Wendeanlage ist so ausgelegt, daß dreiachsige Lkw (z.B. das dreiachsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug im Sinne der EAE'85/'95) in einem Zug wenden können.

Hinter der Wendeanlage führt die Planstraße A weiter bis zur Gebietsgrenze, um im Bedarfsfall eine Anbindung der gewerblichen Bauflächen im Bereich 'Herrenleite' über die neue Erschließungsstraße zu ermöglichen.

Von der Straße 'Am Vogelherd' ausgehend ist im westlichen Teilbereich die Erschließung zweier Grundstücke über eine kurze Privatstraße vorgesehen. Die Festsetzung und Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. Zur Sicherung vornehmlich der Verkehrserschließung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger (GFL1) eingeräumt. Allerdings wurde in der parallel erstellten Erschließungsplanung deutlich, daß die Anbindung der Leitungsinfrastruktur an den Vogelherd Schwierigkeiten bereitet. Daher ist ein zweites Leitungsrecht (GFL2) in der Pflanzfläche weiter östlich nachgetragen worden, um einen direkten Anschluß an die Ver- und Entsorgung in der Hohen Straße herstellen zu können.

Auf der Planzeichnung sind drei Straßenquerschnitte - Hohe Straße, Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Planstraße A - als Empfehlungen dargestellt. Über den genauen Ausbaustandard ist im Zuge der Planverwirklichung bzw. der Tiefbauplanung zu entscheiden. Von hervorgehobener Bedeutung ist, in der Hohen Straße einen kombinierten Pflanz-/Parkstreifen herzustellen, der zwei Funktionen hat: einerseits als Pflanzfläche für eine durchgängige Baumallee, und andererseits als Parkfläche für Besucher (Pkw, Lieferwagen). Der Pflanz-/Parkstreifen kann für notwendige Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Während der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde eingehend der Frage nachgegangen, wie die Belange des Immissionsschutzes in die Planung zu integrieren sind. Dabei spielte - wie bereits ausgeführt - insbesondere die Frage der Lärmbelastigungen eine Rolle, da im vorliegenden Fall Gewerbeflächen in der Umgebung von Wohn- und Mischgebieten zugelassen werden.

Der Bebauungsplan enthält im Ergebnis dieser Überlegungen zunächst eine Reihe von allgemeinen Festsetzungen zur Vermeidung oder Milderung von Immissionskonflikten, die der verträglichen Zuordnung der Nutzungen dienen:

- die weiter oben erläuterte Gliederung des Gewerbegebiets in zwei Zonen bzw. Teilgebiete unterschiedlicher Emissionscharakteristik einschließlich der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel,
- die Ausrichtung (Stellung) der baulichen Anlagen im Hinblick auf die bestmögliche Abschirmung der Verkehrs- und Produktionsgeräusche,
- die Beschränkungen bezüglich der Anordnung der Stellplätze für Lkw,
- die Beschränkungen hinsichtlich der Brutto-Geschoßfläche für Wohnraum im Gewerbegebiet,
- das Abstandsgrün entlang der Straße 'Am Vogelherd'.

Diese Festsetzungen gehen überwiegend auf den städtebaulichen Entwurf zurück, der von Beginn an die schalltechnischen Gesichtspunkte berücksichtigt.

Über die allgemeinen Vorschriften hinaus wurden Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, die den Schutzanspruch der Grundstücke sicherstellen, die im Nordosten und im Westen an das Plangebiet grenzen. In diesen Bereichen werden besondere Anforderungen an die bauliche Ausführung von Öffnungen in Fassaden gestellt, um Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden Wohnnutzung zu vermeiden. Das bezieht sich auf Fenster, Türen und sonstige Öffnungen z.B. für Lüftungseinrichtungen. Außerdem sind die seitlichen Abstandflächen zwischen den Gebäuden mit Garagen oder alternativ mit einer 3 m hohen Mauer zu schließen, so daß zumindest Geräusche tiefliegender Schallquellen (z.B. Fahrzeuge, Be- und Entladen) besser abgeschirmt werden.

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Bestimmungen soll ein in der Höhe gestaffelter, aber geschlossener Schallschirm mit einer Mindesthöhe von 3 m entstehen, der außerdem die Funktion eines Sichtschutzes gegenüber den Lager- und Verkehrsflächen übernimmt.

In der Summe bilden die allgemeinen und die besonderen Festsetzungen ein Maßnahmenpaket, das den angemessenen Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen erwarten läßt.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im wesentlichen auf die Formgebung baulicher Anlagen, auf die Materialwahl, den Einsatz von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Besondere Beachtung wird der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und den Dachaufbauten geschenkt, weil hierdurch das Ortsbild in erheblichem Maße beeinflusst wird. Desweiteren sind auch die Fensterformate und die Farbgebung rahmensetzend geregelt, um die ortstypische und harmonische Verwendung von Materialien, Formen und Farben zu unterstützen.

Aufgrund der besonderen Gebietsstruktur erstreckt sich ein Teil der Festsetzungen nur auf das Mischgebiet und die Teilfläche GE1 des Gewerbegebiets, an die höhere gestalterische Anforderungen gestellt werden.

Die Baufreiheit wird durch die im Anschluß erläuterten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist so groß, daß individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können und die weitgehend freie Entfaltung persönlicher oder betriebsbezogener Vorstellungen möglich bleibt.

Die Dachform soll im Mischgebiet und im Teilgebiet GE1 auf Sattel- und Walmdächer beschränkt bleiben. Das entspricht dem Bestand in der näheren Umgebung. In GE2 sind außerdem Flachdächer zulässig. Durch die Ausnahme untergeordneter Bauteile von den Bestimmungen zur Dachform eröffnet sich ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

Geneigte Dächer müssen im Mischgebiet eine Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad sowie im Gewerbegebiet von 15 bis 45 Grad aufweisen. Die Untergrenze von 15 Grad im Gewerbegebiet soll den Bau von Dächern ausschließen, die weder Flachdächern noch geneigten Dächern eindeutig zugeordnet werden können.

Dachaufbauten sind in ihrer Länge auf zwei Drittel der Trauflänge beschränkt, um das Dach als solches auch in Erscheinung treten zu lassen.

Für die Dacheindeckung und für die Wandgestaltung sind nicht-glänzende Materialien bzw. Farben zugelassen. Glänzende Bauteile und Oberflächen würden das Ortsbild negativ beeinflussen.

Die Bestimmungen zu Fensterformaten sollen bewirken, daß klar gegliederte Baukörper entstehen, deren Fassade die Funktion des Gebäudes erkennen läßt. Ungegliederte Fenster, vornehmlich solche, die vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, erwecken den Eindruck der Gesichtslosigkeit und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der gesamten Fassade und der Umgebung aus. Um die Belange der gewerblichen Wirtschaft ausreichend zu würdigen, ist das Teilgebiet GE2 von der Festsetzung zu Fensterformaten ausgenommen.

Werbeanlagen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf den Bereich der Erdgeschoßzone beschränkt. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Werbeanlagen senkrecht angebracht werden und bis zum oberen Geschoß reichen. An und auf Dächern dürfen Werbeanlagen nicht hergestellt werden. Hinsichtlich der Gründe gilt sinngemäß das vorher zu 'Fensterformaten' Gesagte. In Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Bestimmungen soll erreicht werden, daß die allgemeinen Anforderungen an die Qualität des Ortsbildes Berücksichtigung finden.

Die Festsetzung, im Mischgebiet und im Teilgebiet GE1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten mit offenfugigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien herzustellen, dient vornehmlich gestalterischen Zielen. Außerdem wird die Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort unterstützt. Die Baustoffindustrie stellt mittlerweile ein breites Angebot entsprechender Materialien und Bauweisen zur Verfügung, so daß Funktionseinschränkungen der Stellplätze und Fahrbahndecken ausgeschlossen werden können.

Stellplätze für Abfallbehälter sind - gemessen an ihrer Funktion und ihrem Volumen - überproportional gestaltwirksam. Sie müssen außerhalb des Teilgebiets GE2 in bauliche Anlagen einbezogen oder mit einem geeigneten Sichtschutz umgeben werden.

Einfriedungen auf den privaten Grundstücksflächen sollten grundsätzlich sparsam eingesetzt werden. Soweit sie als Mauern ausgeführt werden, haben sie sich den Gestaltungsregeln zu unterwerfen, die auch für Gebäude und deren Außenwände gelten.

7 Grundzüge der Grünordnungsplanung

Die Ergebnisse der landespflegerischen Bestandsaufnahme, die Ermittlung der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen, das Ergebnis der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, die Empfehlungen zu landespflegerischen Maßnahmen sowie die Vorschläge für Textliche Festsetzungen sind als Teil des parallel erarbeiteten Grünordnungsplans in den Entwurf des Bebauungsplans eingegangen.

Die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sind im Grünordnungsplan und in Kapitel 3 dieser Begründung ausführlich beschrieben.

7.1 Gegenwärtige Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft

Boden

Die überwiegend sandig-lehmigen Böden aus Bundsandsteinmaterial zeichnen sich durch mittlere bis hohe mechanische Filtereigenschaften aus (hohe Absorptionsleistung für gelöste (Schad-)Stoffe). Wegen der starken anthropogenen Überformung ist allerdings mit stark schwankenden Filter- und Rückhalteeigenschaften zu rechnen. Eine besondere Seltenheit der Bodentypen ist nicht gegeben.

Klima / Luftqualität

Die unbefestigten Flächen des Plangebiets sind in eingeschränktem Umfang Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der Randlage zum Glaswerk und der damit verbundenen Immissionen von Schadstoffen aus Verbrennungs- und Produktionsprozessen bestehen stoffliche Belastungen in nicht näher zu quantifizierendem Umfang.

Wasserhaushalt / Versickerung

Die natürliche Grundwasserneubildung ist im Gebiet wegen der vorhandenen Versiegelung und der teilweisen Abführung des Wassers in das Kanalsystem eingeschränkt. Auf das Risiko stofflicher Belastungen des Grundwassers als Folge der früheren Nutzung bzw. aus den aktuell feststellbaren ungeregelten Müllablagerungen sei hingewiesen.

Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den offenen Bodenflächen ist bei einer mittleren physikalischen Eignung und unter Berücksichtigung der ggfs. vorhandenen Kontaminationen grundsätzlich möglich. Allerdings ist zu berücksichtigen, daß die südlichen Plangebietsflächen von mehreren oberirdischen

und unterirdischen Energieleitungen (Fernwärme, Gas) durchzogen werden und in eine steil abfallende Böschung zum Glaswerk übergehen.

Die schwierigen Randbedingungen machen es erforderlich, vor der Herstellung von Versickerungsanlagen die geologischen und sonstigen Gegenbenheiten im Rahmen eines Bodengutachtens exakt zu erfassen und die möglichen Folgen der Versickerung zu bedenken. Da ohnehin die Zustimmung der Wasserwirtschaft zur Versickerung benötigt wird, sollten die offenen Fragen im einzelnen mit der Fachbehörde geklärt werden.

Aus den o.g. Gründen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Versickerung, sondern empfiehlt diese, sofern die Einzelfallprüfung positiv verläuft.

Arten und Biotope

Die Brachflächen und Gehölze im Plangebiet haben eine Funktion als Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und heckenbrütende Vögel. Allerdings wurden bei den Untersuchungen keine seltenen oder gefährdeten Arten festgestellt.

Alle Biotoptypen weisen eine starke anthropogene Prägung auf - im Plangebiet finden sich vorwiegend störungsanzeigende bzw. -tolerante Arten und Biotoptypen. Die fehlende Nutzung bzw. Pflege der Brachflächen hat südlich der Hohen Straße zu einer deutlichen Sukzession in Richtung lichter Gehölzgruppen geführt. Bei weiter ausbleibender Nutzung wird sich die biologische Wertigkeit dieses Raumes erhöhen.

Empfindlichkeit / Regenerierbarkeit

Flächen und Elemente mit *sehr großer Empfindlichkeit* (z.B. nicht oder nur sehr langfristig regenerierbare Biotope) treten im Plangebiet nicht auf.

Zu den Flächen und Elementen mit *großer Empfindlichkeit* zählen einige ältere Pappeln.

Flächen und Elemente mit *deutlicher Empfindlichkeit* sind an der Hohen Straße: private Grünflächen, Gartengrundstücke, wenig gestörte Ruderalflächen, sowie Saumvegetation.

Flächen und Elemente mit *geringer Empfindlichkeit* beschränken sich auf junge Ruderalvegetation auf frischen Aufschüttungen.

Erholungsfunktion / Landschaftsbild

Weder heute noch in Zukunft kann bzw. soll das Plangebiet Funktionen für die naturbezogene Erholung übernehmen. Die intensiv genutzten Gärten im Mischgebiet nördlich der Hohen Straße können allerdings aufgrund ihres typischen und ortsübli-

chen Charakters als erhaltenswerte Elemente des Orts- und Landschaftsbildes angesehen werden.

7.2 Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft

Der Eingriffstatbestand wird durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung verursacht. Der zeitliche Ablauf des Eingriffs ist abhängig von der Dauer des Bebauungsplanverfahrens und dessen Realisierung. Wegen des dringenden Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Ilmenau ist mit einer vollständigen Bebauung des Gebiets innerhalb von ein bis zwei Jahren nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu rechnen.

Auswirkungen der Planungs- und Baumaßnahmen

Als **baubedingte Wirkungen** sind insbesondere zu erwarten: Beseitigung von Vegetationsbeständen, Vernichtung von Habitatstrukturen, Beeinflussung des Grundwasserspiegels und Gefahr der Grundwasserverunreinigung, Entfernung von gewachsenem Boden, Verdichtung des Bodens im Plangebiet durch bauliche Maßnahmen, Lärm auf Straßen, Wegen und Bauflächen durch Bautätigkeit.

Als **anlagenbedingte Wirkungen** sind insbesondere zu erwarten: Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung, Versiegelung von gewachsenem Boden, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Versickerung von potentiell schadstoffbelasteten Oberflächenabflüssen von Straßen- und Stellplatzflächen, dauerhafte Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Kaltluftstehungsflächen, Behinderung des Kaltlufttransports, verstärkte Aufheizung der Luft über den versiegelten Flächen), Verringerung der Habitat-/Biotopgröße für Pflanzen und Tierarten im Plangebiet und in dessen Nachbarschaft.

Als **betriebsbedingte Wirkungen** sind zu erwarten: Schadstoffemissionen gasförmiger Art (Luftschadstoffe), flüssiger Art (Abwässer) und fester Art (Abfallstoffe), Lärmemissionen durch Fahrzeugverkehr (Zu- und Abfahrt, Transport, Be- und Entladen, Parken) sowie Produktionsprozesse.

Vorbelastungen

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen, die im Grünordnungsplan in einer farbigen Karte festgehalten ist, weist erhebliche Vorbelastungen der naturräumlichen Situation aus:

- Veränderung des Bodenaufbaus durch Umlagerung, Planierung, etc.,
- Versiegelung durch befestigte, heute nicht mehr benutzte Verkehrsflächen (Betonbauweise) und durch zum Abriß bestimmte Gebäude,
- damit verbunden Einschränkungen der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere,
- ggfs. Kontamination des Bodens und des Grundwassers durch stoffliche Einträge aus früheren Produktionsprozessen (diese Frage wird im Verlauf der Planung noch näher beleuchtet),
- erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch den verwahrlosten Zustand der Flächen.

Aufgrund der Vorbelastungen ist die Eingriffserheblichkeit vieler Wirkungen, insbesondere der anlagebedingten, nicht gegeben. Vielmehr führt z.B. hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes die Neugestaltung des Siedlungsraums zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Aus der Übersicht auf der folgenden Seite geht hervor, welche Maßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 'An der Hohen Straße' ergriffen wurden, um die zu erwartenden und nicht vermeidbaren Eingriffe zu vermindern bzw. auszugleichen. Die Maßnahmen sind mit dem begleitenden Grünordnungsplan abgestimmt und dort ausführlich beschrieben.

7.4 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Aufgrund der zuvor beschriebenen, umfangreichen Vorbelastungen durch die ehemalige gewerbliche Nutzung und die noch vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen werden nur relativ geringe Eingriffe im Gebiet erfolgen. Die sich im Zuge einer geordneten Erschließung und Bebauung ergebenden Maßnahmen werden in vielen Fällen zu einer Beseitigung der Vorbelastungen führen. Daher sind die umfangreichen Bestimmungen des Bebauungsplans - insbesondere die Pflanzfestsetzungen - geeignet, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehenden neuen Risiken in allen Landschaftspotentialen werden durch die festgesetzten Maßnahmen kompensiert.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nr. der Maßnahme	Maßnahme	Typ der Maßnahme	Festsetzung		nachrichtl. Übernahme	Hinweis / Empfehlung
		i.S.v. §8a BNatSchG	§ ... BauGB	§ ... ThürBO	§ 9 Abs. 6 BauGB	
Landschaftspotential: Boden						
B1	Unterschreitung der Höchstmaße nach § 17 BauNVO	Vermeidung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1			
	Entsiegelung und Renaturierung versiegelter Flächen	Ausgleich	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)			
	Entfernung von Schutt und Ablagerungen jeder Art	Ausgleich		(Voraussetzung zur Erschließung)		
	Abriß alter Gewerbegebäude in GE1 und GE2	Ausgleich		(Voraussetzung zur Erschließung)		
	Anlage der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen	Minderung		§ 83 Abs. 1 Nr. 4		
Landschaftspotential: Wasser						
W2	Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken	Vermeidung Minderung				■
Landschaftspotential: Klima / Luft						
K3	Pflanzungen zur Sedimentation / Ausfilterung von Luftschadstoffen	Minderung / Ausgleich	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)			
Landschaftspotential: Arten und Biotope						
AB4	Erhaltung und Sicherung der Pflanzenbestände	Vermeidung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)			
	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	Vermeidung		§ 83 Abs. 1 Nr. 4		
	Umfangreiche Gehölzpflanzungen in GE1 und GE2	Ausgleich	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)			
	Anlage von Begleitgrün entlang der Hohen Straße	Ausgleich	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)			
Landschaftspotential: Erholung / Orts- und Landschaftsbild						
EL5	Einfügen der zulässigen Gebäude in die Umgebung	Ausgleich	§ 9 Abs. 1 Nr. 1			
	Eingrünung des Gebietsrandes	Vermeidung / Ausgleich	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)b)			
	teilweise Begrünung der Fassaden	Ausgleich	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)			
	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	Ausgleich		§ 83 Abs. 1 Nr. 4		

8 Abwägung der Belange

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen wird nach der zweiten öffentlichen Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau vorgenommen. Dem Bebauungsplan-Entwurf liegen die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der beiden öffentlichen Auslegungen zugrunde.

Im Rahmen des Projekts 'Technologieregion Ilmenau' wird die Planung und später auch deren Realisierung durch eine Arbeitsgemeinschaft aus der LEG (Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen) und der TLG (Treuhand Liegenschaftsgesellschaft) begleitet.

9 Hinweise zur Planverwirklichung

Leitungsgebundene Infrastruktur

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist möglich, wenn eine neue Transformatorstation im Bebauungsgebiet errichtet wird. Hierzu wird eine Fläche von ca. 20 m² benötigt. Der Standort der Station ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen.

Das Plangebiet wird von einem 10kV-Kabel der Thüringer Energie AG (TEAG) gekreuzt, das zur Herstellung der Bebaubarkeit verlegt werden muß. Der wahrscheinliche Verlauf des Kabels (genaue Pläne existieren nicht) ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen.

In den nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht ein Mittelspannungskabel der Stadtwerke Ilmenau GmbH (SWI), mit dem offensichtlich das vorhandene, abzubrechende Gebäude erschlossen wird. Dieses Kabel sollte im Zuge der ordnungsgemäßen Erschließung ebenfalls verlegt werden.

Im Straßenraum der 'Hohen Straße' und des 'Birkenbrunnens' verlaufen Niederdruckgasleitungen, die derzeit die Flurstücke 388/7, 388/9 und 401 versorgen. Beim Ausbau der Verkehrserschließung sind diese zu berücksichtigen.

Zwei weitere Nieder- und Mitteldruckgasleitungen zweigen von der Hohen Straße ab und queren diagonal in südwestlicher und südöstlicher Richtung das Plangebiet. Diese Leitungen müssen einschließlich der zugehörigen Schiebergruppe später in dem Grünstreifen oder den Straßenräumen verlaufen, um die Gewerbeflächen bebauen zu können.

Am südlichen Gebietsrand verläuft die im Bebauungsplan als unterirdische Leitung festgesetzte Erdgashochdruckleitung Unterpörlitz-Angelroda der Gasversorgung

Thüringen GmbH (GVT). Die Planung stellt sicher, daß die Leitung mit einem Schutzstreifen von beiderseits 2 m nicht durch Bauwerke beeinträchtigt werden kann.

Bei der Anlage der Begrünung in der Umgebung der Fernwärmeleitung ist im Benehmen mit dem zuständigen Versorgungsträger sicherzustellen, daß Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Leitung durchgeführt werden können. (Die Führung der Fernwärmeleitung ist im Bebauungsplan gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.)

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer oberirdischer oder unterirdischer Fernmeldeanlagen erforderlich. Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Niederlassung Erfurt so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

Behandlung und Abführung des Abwassers und des Oberflächenwassers

Die gesamten anfallenden Abwässer (verschmutztes Oberflächenwasser, Sozialabwasser und gewerbliches Abwasser) sind der ZKA Ilmenau zur Behandlung zuzuführen.

Gewerbliches Abwasser im Sinne der Abwasserherkunfts-VO (Abwasser mit gefährlichen Stoffen) und Oberflächenwasser von stark frequentierten Freiflächen sind vom Verursacher vor Einleitung in Abwasserbehandlungsanlagen nach dem Stand der Technik zu behandeln. Durch die Bauherren ist die Genehmigung für das Einleiten behandelter Abwässer beim Staatlichen Umweltamt Erfurt zu beantragen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen ist am Entstehungsort bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu versickern, in einen Regenwasserkanal einzuleiten oder dem nächsten offenen Gewässer zuzuführen, wobei die Einleitungsmenge die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters bzw. des Kanals nicht überschreiten darf (3,5 l/sxha).

Einer Versiegelung von Flächen ist durch die Verwendung durchlässiger Materialien weitestgehend entgegenzuwirken.

Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Instandhaltungsbereich eines Gewässers ist die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Für Bauteile, die in das Grundwasser hineinragen, ist zuvor ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Werden Bauwasserhaltungen erforderlich (insbesondere im Bereich von Tiefgaragen), ist zuvor die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Zufahren zu den Grundstücken sind gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) für die Feuerwehr, das Rettungswesen, sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu sichern.

Die Löschwasserversorgung ist mittels Hydranten (Abstand maximal 80 m untereinander) bei Gewährleistung einer Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden zu sichern.

Meldepflichten bei Altlasten, Erdarbeiten und Bodenfunden

Sollten sich bei den auszuführenden Arbeiten Anzeichen ergeben, daß Altlastenverdacht nach § 16 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) vorliegt, ist dies unverzüglich dem Umweltamt des Ilm-Kreises mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zu einer Entscheidung der Beteiligten einzustellen.

Werden Sanierungsmaßnahmen für Altlasten geplant, so ist das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft einzuschalten, das gemäß § 19 ThAbfAG den Sanierungsumfang festlegt, die zur Sanierung der Altlast erforderlichen Maßnahmen und Anordnungen trifft und die Sanierung überwacht.

Oberflächige Bauschuttablagerungen sowie Haus- und Gartenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, soll umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergedienst Erfurt benachrichtigt werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen können bei Schachtungen archäologische Funde auftreten. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

Sonstige Hinweise zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs voraussichtlich nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen, insbesondere die gewerblichen Entwicklungsbereiche, befinden sich in der Hand weniger Eigentümer.

10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 29 'An der Hohen Straße' sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1994 (GVBl. Nr. 10 S. 553).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 77).

Bestehende Rechtsvorschriften werden aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

11 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24.08.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 'Hohe Straße' beschlossen.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung vom 10.06.1997 bis zum 21.06.1997 im Rathaus der Stadt Ilmenau aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.1996 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Vom 06.01.1997 bis zum 10.02.1997 hat der Planentwurf zum ersten Mal öffentlich im Rathaus der Stadt Ilmenau ausgelegen.

Die zweite öffentliche Auslegung dauerte vom 02.06.1997 bis zum 04.07.1997.

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

9520BEG4.DOC