

# Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Ilmenau „Obere Marktstraße/ Johannesstraße“ im OT Gehren nach § 13a BauGB

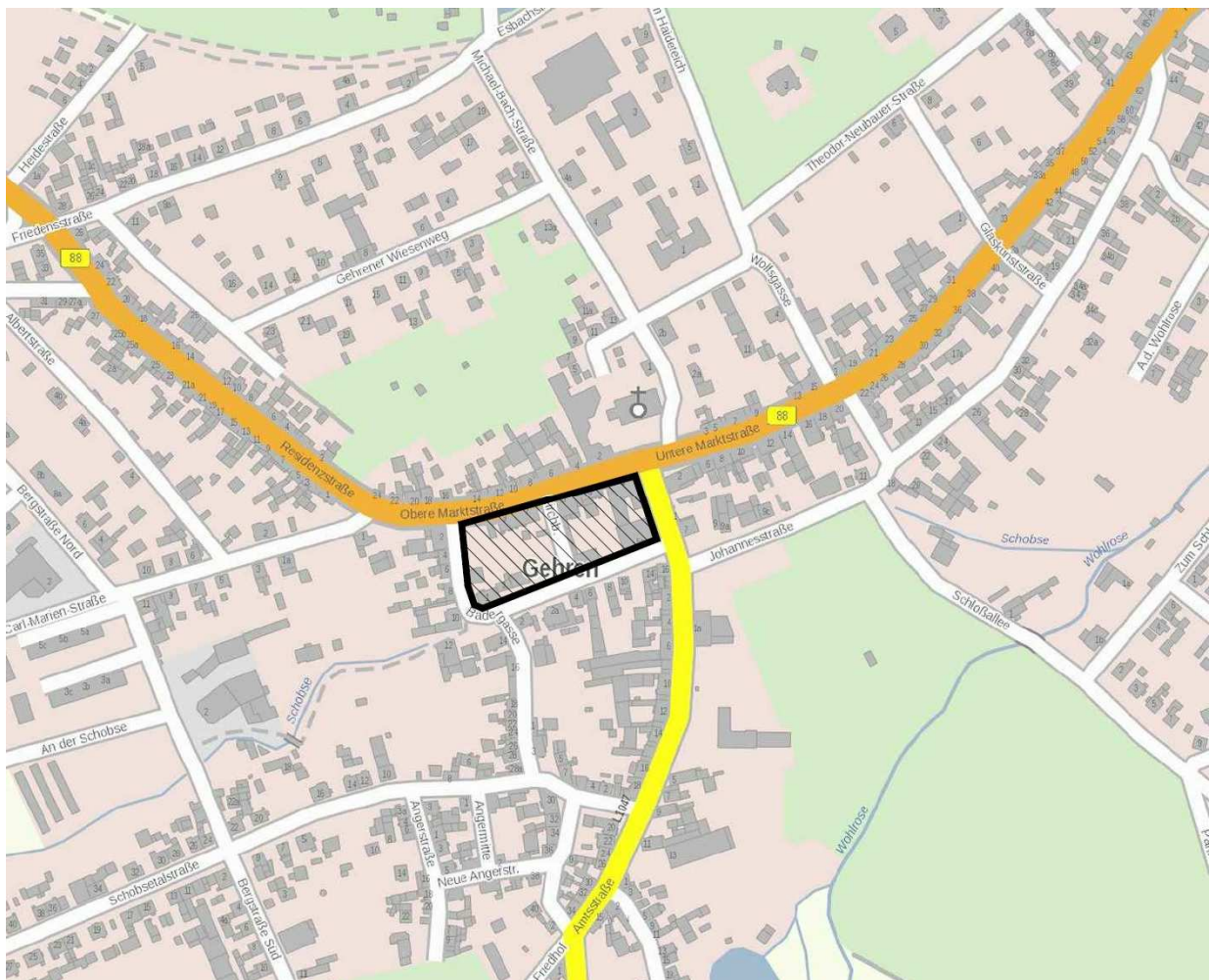
Begründung  
Satzung

31.01.2024

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](mailto:info@bauprojekt-ilmenau.de)



## Inhaltsübersicht

1. Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Lage und Art des Plangebiets	4
4. Räumlicher Geltungsbereich	5
5. Planungsziel	6
6. Darstellung in übergeordneten Planungen	6
7. Bebauungs- und Nutzungsstruktur	8
8. Verkehrstechnische Erschließung	10
9. Natur und Umwelt	10
10. Ver- und Entsorgung	10
11. Hinweise	10
12. Rechtsgrundlagen	13

## 1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist die bauliche und strukturelle Umgestaltung des Quartiers Obere Marktstraße/ Johannesstraße im zentralen Bereich des Ortsteils Stadt Gehren.

Bereits 2006 wurde der städtebauliche Rahmenplan „Stadtkern“ der Stadt Gehren überarbeitet. Als dynamisches Planungsinstrument ist der städtebauliche Rahmenplan aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen des Ortsteils Stadt Gehren neu zu überarbeiten.

Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet dabei u.a. folgende Ziele:

- Schließung von Baulücken bzw. Erhaltung der Raumkanten mittels Neubau entsprechend der Typik der Blockstruktur oder durch z.B. Einfriedungen
- Abriss baufälliger oder ungenutzter Bausubstanz zur Entkernung dicht überbauter Grundstücke, ohne dabei das Prinzip der Geschlossenheit aufzugeben
- mittel- bis langfristiger Rückbau störender Gebäude
- Erhalt grüner öffentlicher Räume
- Aufwertung stadtstrukturell gestörter Bereiche

Zu den geplanten Vorhaben zählt die Entwicklung des Quartiers Obere Marktstraße/Johannesstraße als Wohnungsbaustandort mit Wohnumfeldgestaltung durch Abriss mangelhafter Bausubstanz. In diesem Zusammenhang ist auch die Sanierung der ehemaligen Kirchgasse „Kirchberg“ geplant. Kernelement der Quartiersentwicklung soll dabei die Stärkung des Ortskerns durch die Förderung und den Ausbau innerstädtischen Wohnens und der Gestaltung öffentlicher Räume bilden. Unter Berücksichtigung gegebener Bau- und Sozialstrukturen soll durch die Revitalisierung brachgefallener Flächen ein grünes Wohnquartier im Zentrum geschaffen werden, welches vorhandene Potenziale nutzt und neue Impulse für den Ort setzen soll.

Quelle: Quartierstudie „Wohnen in den Johannesgärten“ Juli 2022, Wilke Stadtplanungsbüro, Erfurt

## 2. Verfahrensablauf

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Voraussetzung für dieses Verfahren ist, dass das Bebauungsplangebiet eine Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem ‚Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung‘ besteht bzw. es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gibt. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>. Die Durchführung einer Umweltprüfung im Gebiet ist nicht erforderlich, da kein Umweltbelang durch die Planung negativ berührt wird. Natura 2000 Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ablauf des Verfahrens:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Erarbeitung Entwurf
- Entwurf durch Stadtrat gebilligt und zur Auslegung beschlossen

- Ankündigung Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt
- Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung;  
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss
- Genehmigung
- Inkrafttreten der Satzung

### 3. Lage und Art des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortskern des Ortsteils Stadt Gehren. Er wird begrenzt durch die Obere Marktstraße (B 88), die Amtsstraße, die Johannesstraße und die Badergasse.

Die Bebauungsplanfläche ist gekennzeichnet durch Baustrukturen, Abrissflächen ehemaliger Gebäude, Parkplatzflächen, eine Grünanlage und raumwirksame Einzelbäume. Die Bestandsgebäude variieren in ihrer Höhe, Dichte, Nutzung und Anordnung, wobei die Dichte und Geschossigkeit von Nordosten nach Südwesten abnimmt. Besonders ortsbildprägend ist das historische Rathaus an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.



Abb. 1: Blick von Johannesstraße in Richtung Amtsstraße



Abb. 2: Blick von Johannesstraße in Richtung Badergasse



Abb. 3: Blick von „Kirchberg“ in Richtung Obere Marktstraße auf das historische Rathaus/ Kirche



Abb. 4: Blick von „Kirchberg“ über das Gelände in Richtung öffentliche Grünfläche/ Badergasse

Quelle Fotos: eigene Aufnahmen BPI am 05.10.2022

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Flur 3, Gemarkung Gehren, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Obere Marktstraße Flurstück 205/3
- im Osten durch die Amtsstraße Flurstück 205/4 (teilweise)
- im Süden durch die Johannesstraße Flurstück 222/200
- im Westen durch die Badergasse Flurstück 202/4

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,7 ha und umfasst in der Gemarkung Gehren, Flur 3 folgende Flurstücke:

153/1; 153/2; 224/154; 155/1; 155/2; 156; 199; 157; 158; 159.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zum Bebauungsplan gehörigen Planzeichnung (Teil A).



Abb.5: Luftbild o.M., Quelle © GDI-Th

## 5. Planungsziel

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

Mit dem der Bauleitplanung zugrunde liegendem Konzept der Quartierstudie soll neuer Wohnraum geschaffen werden, um eine Belebung des Ortskerns zu bewirken und zur langfristigen Stabilisierung beizutragen. Dazu sollen brachliegende Flächen reaktiviert, Grünflächen qualifiziert und baufällige Gebäude durch nachhaltige Neubauten ersetzt werden.

Quelle: Quartierstudie „Wohnen in den Johannesgärten“ Juli 2022, Wilke Stadtplanungsbüro, Erfurt

Die Planung entspricht den gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Ilmenau.

## 6. Darstellung in übergeordneten Planungen

### Regionalplan Mittelthüringen

Eine 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 innerstädtischen Bebauungsstandortes den Leitzielen der Siedlungsentwicklung entsprochen.

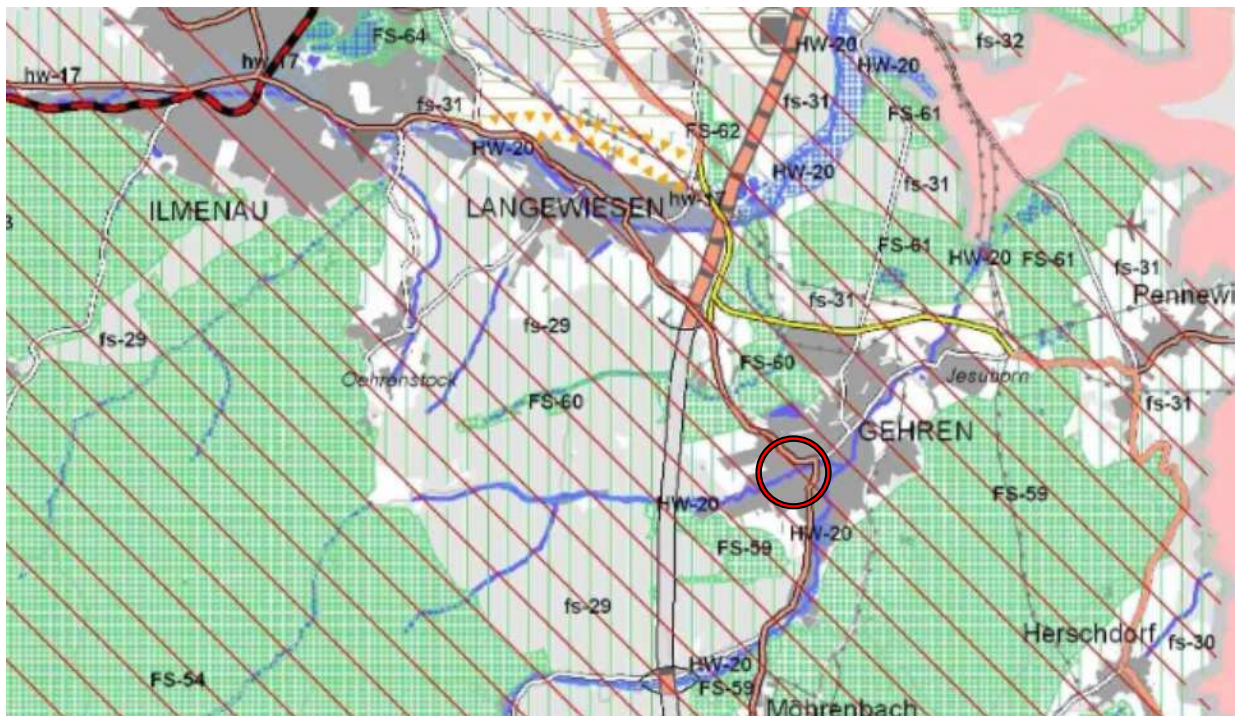


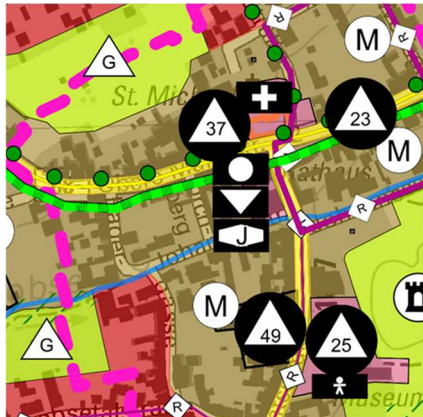
Abb. 6: Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittelthüringen

### Flächennutzungsplan (FNP)

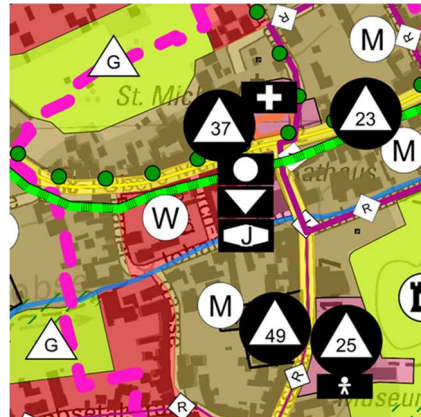
Für die Stadt Ilmenau liegt seit 2017 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (Bekanntmachung am 24.11.2017). Gehren gehörte zu dieser Zeit noch nicht zu Ilmenau, erst mit Wirkung vom 06.07.2018 erfolgte die Eingliederung in die Stadt. Für Gehren, wie auch für alle weiteren neuen Ortsteile liegt 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 weiteren Verfahren werden die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans in die Flächennutzungsplanung übernommen.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans von Oktober 2022 ist die Bebauungsplanfläche als Mischfläche dargestellt. Mit Erarbeitung des Entwurfs des FNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauland festgesetzt und somit Übereinstimmung zwischen den beiden Planungen hergestellt.



Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen FNP (Vorentwurf, Stand Oktober 2022)



geplante Anpassung des in Aufstellung befindlichen FNP (Entwurf)

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Ilmenau „Obere Marktstraße/ Johannesstraße“ wird als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den Mängeln und Potenzialen der Planungsfläche. Die Projektfläche wird derzeit unzureichend genutzt. Mangelhafte Gebäudesubstanzen, fehlende Raumkanten, brachliegende Flächen und ein ungenügender Pflegezustand beeinträchtigen die Attraktivität des Ortskerns. Die Qualität und Nutzung der Fläche als Wohnstandort wird zudem stark durch die Lärmbelastung der Bundesstraße B 88 (Obere Marktstraße) eingeschränkt. Vorhandene Sichtbeziehungen zum Thüringer Wald, raumprägende Bäume und Grünflächen sowie die gute Lage und Erreichbarkeit der Fläche innerhalb des Ortskerns stärken die grundlegende Standortattraktivität und sind als wesentliche Potenziale zu nutzen.

Quelle: Quartierstudie „Wohnen in den Johannesgärten“ Juli 2022, Wilke Stadtplanungsbüro, Erfurt

Die Notwendigkeit eines vorzeitigen Bebauungsplans liegt auch in der noch andauernden Aufstellung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der neuen Ortsteile begründet. Der FNP war im Frühjahr 2023 in der frühzeitigen Beteiligung. Daraus resultierte erwartungsgemäß eine Reihe von grundsätzlichen Fragestellungen, bspw. zu geplanten Flächenausweisungen und –bedarfen, zur Siedlungsentwicklungsstudie und zur Landschaftsplanung. In der Folge wurden und werden Vorgehensweisen geprüft, insbesondere wie der Bedarf an Ausweisungen zu Wohnbauflächen gemäß der absehbaren Rahmenbedingungen zu bewerten ist und welche der Optionsflächen weiterverfolgt werden sollen. Daneben steht die Thematik, inwieweit gemäß vorliegender Anregungen ergänzende Konzepte erstellt werden sollen. Zurzeit wird eine Neuberechnung des Wohnflächenbedarfs durchgeführt. Nach der Sommerpause 2024 wird die Diskussion um Flächenumfang und um die konkrete Verortung der Ausweisungen mit den neu konstituierten Gremien zu führen sein. Thematisch könnte u.a. das vorgesehene Energie- und Klimakonzept Erkenntnisse liefern, welche für eine zeitgemäße Flächennutzungsplanung sinnvoll sind. Allerdings verzögert sich bereits die Beauftragung wegen Haushaltsfragen.

In der Konsequenz wird die Durchführung einer förmlichen Beteiligung bestenfalls – Gremienzustimmung vorausgesetzt – im Frühjahr bis Sommer 2025 möglich sein. Eventuell können in dieser Zeitachse angeregte fachliche Zuarbeiten nur bedingt oder nicht berücksichtigt werden. Da im Entwurf neue, den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit bisher unbekanntes Inhalte enthalten sein werden und

voraussichtlich nicht alle Anregungen vertieft behandelt werden konnten, ist die Notwendigkeit der Überarbeitung und eine weitere Beteiligung wahrscheinlich.

In Abschätzung wiederum notwendiger fachlicher Bewertungen und politischer Abläufe wäre – begünstigend angenommen, dass eine nochmalige tiefergehende Überarbeitung mit anschließender Beteiligung nicht erforderlich ist – eine Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans nicht vor Mitte 2027 zu erwarten.

Eine Entwicklung des Quartiers würde sich demnach auf unbestimmte Zeit verzögern. Eine Verschlechterung der zuvor genannten Missstände ist zu befürchten.

## **7. Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

### Bauplanungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Einhaltung der ausgewiesenen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dient der Gewährleistung einer klaren städtebaulichen Baustruktur sowie der optimalen Einordnung des Quartiers in die umliegende Bebauung und die umliegenden Nutzungen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen in Form einer Gebäudehöhe bestimmt. Zusätzlich wird die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der Ausrichtung des Staffelgeschosses dient der Nutzung der dadurch auf der Südseite entstehenden Fläche als Terrasse. Zudem ordnen sich so die Gebäude optimal in die Topografie ein (siehe Systemschnitte).

Die GRZ wird mit 0,4 als Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird einer an diesem Standort unverhältnismäßig großflächigen Überbauung entgegengewirkt. Die zusätzlich notwendige Befestigung der Freiflächen ist darüber hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 möglich, da die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen sind.

Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

### Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird ebenfalls der vorhandenen Baustruktur in diesem Quartier entsprochen.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festlegungen der überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen orientieren sich an der zugrunde liegenden Quartierstudie und dienen einer optimalen Strukturierung der Fläche mit ausreichend Freiflächen. Die Festsetzung einer ab dem 2. Geschoss überbaubaren Durchfahrt im nördlichen WA 2 dient der möglichen Schaffung eines komplexen Baukörpers unter Berücksichtigung der Erhaltung der Zufahrtsstraße Kirchberg.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf erstreckt sich über den vorhandenen Gebäudekomplex des ehemaligen Rathauses, des Jugendclubs und des Saals. Dementsprechend wurden die Nutzungsarten bestimmt. In dem Komplex befindet sich auch weiterhin die öffentliche Verwaltung sowie sozialen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen.

### Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Um ein attraktives Wohnquartier mit ausreichend Freiflächen zu schaffen, sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem wurden, auch in Anlehnung an den Bestand, Flächen für das Parken festgesetzt. Durch die Anlage einer Tiefgarage soll die Attraktivität der Freiflächen noch gesteigert werden.

### Immissionsschutz

Regelungen zum Immissionsschutz dienen der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Sie



befindet sich in der Anlage zur Begründung. Im Zuge dieses Gutachtens wurden die Schallabstrahlungen, ausgehend von den Schallquellen Obere Marktstraße mit Ampelkreuzung, Amtsstraße mit Ampelkreuzung, Zufahrt und Tor zur Tiefgarage sowie Parkflächen im Bebauungsplangebiet rechnerisch ermittelt. An den maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplangebiet wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen rechnerisch ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Bbl. 1 / 7/ verglichen. Das Gutachten enthält Angaben zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und Vorgaben für die textlichen Festsetzungen.

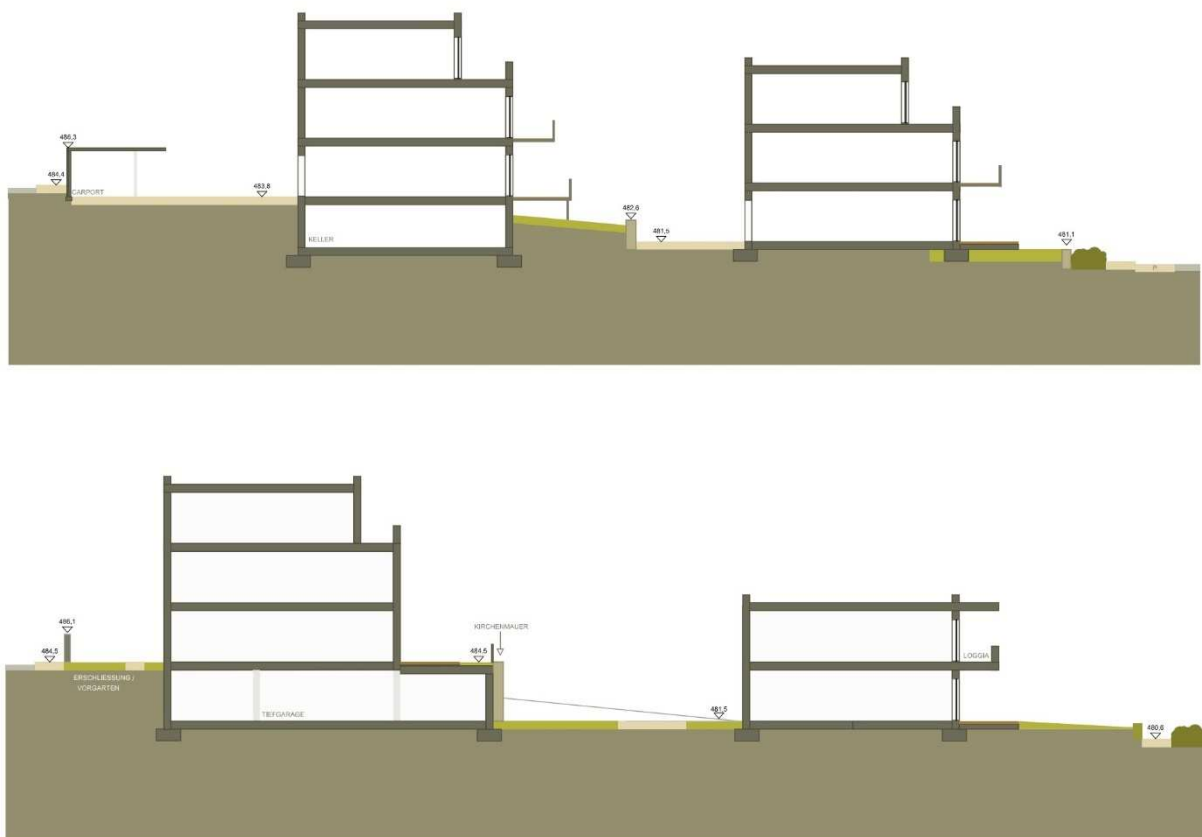
#### Gestaltungsfestsetzungen/ bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei den gestalterischen/ bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird insbesondere der Dach- und der Fassadengestaltung Beachtung beigemessen, da hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebiets in erheblichem Maße beeinflusst wird. In den zentral gelegenen WA 2 werden nur Flachdächer zugelassen, um den städtebaulichen Gestaltungsabsichten zur Schaffung eines neuen, modernen Quartiers gerecht zu werden. Um einen sinnvollen Übergang zu den angrenzenden, vorhandenen Baustrukturen zu erreichen, werden in den WA 1 nur Satteldächer mit ihren Unterformen festgesetzt. Ausgeschlossen werden das Ortsbild negativ beeinflussende Farben und Materialien. Gebäude sollen sich in ihrer äußeren Gestalt in die Ortstypik einordnen.

Auch die Festsetzungen zur Gestaltung von zulässigen Werbeanlagen und Einfriedungen dienen einer Regulierung des Erscheinungsbilds des Quartiers.

Stellplätze und Zuwegungen sind in Belagsarten auszuführen, die insgesamt dem Charakter von Grünflächen nahekommen, um die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und die Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erhöhen.

#### Systemschnitte für eine mögliche Bebauung



Quelle: Quartierstudie „Wohnen in den Johannesgärten“ Juli 2022, Wilke Stadtplanungsbüro, Erfurt

## 8. Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die Straßen „Obere Marktstraße, Amtsstraße, Johannesstraße und Badergasse gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt über die historische Kirchgasse „Kirchberg“. Aufgrund des kritischen Verkehrspunktes zwischen der Oberen Marktstraße sowie der Gasse Kirchberg“, kann die Einfahrt in die Gasse Kirchberg über die Obere Marktstraße lediglich von Westen kommend als Rechtsabbieger erfolgen. Die Ausfahrt aus der Gasse „Kirchberg“ zur B 88 ist zu unterbinden und über die „Badergasse“ abzuwickeln.

Quelle: Quartierstudie „Wohnen in den Johannesgärten“ Juli 2022, Wilke Stadtplanungsbüro, Erfurt

## 9. Natur und Umwelt

### Grün

Für das Plangebiet wurden Festsetzungen getroffen, die eine innere Durchgrünung gewährleisten sollen. Sie dienen als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung der Fläche.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten und Potenziale umfasst das Freiraumkonzept der Quartierstudie eine möglichst umfangreiche Durchgrünung des Gebiets. Dies dient zur Verbesserung des Kleinklimas und schafft differenzierte wohnungsnaher Spiel- und Erholungsmöglichkeiten. Öffentliche und private Freiräume sowie ein erweitertes Fußwegenetz erzeugen ein durchgrüntes Wohngebiet im Ortskern mit attraktiven Aufenthaltsflächen für die Bewohner innerhalb des Projektgebiets und der umliegenden Bebauung. Die vorhandenen raumprägenden Bäume (Rotbuche, Walnuss) tragen wesentlich zur Begrünung des Quartiers bei und sind zu erhalten.

Quelle: Quartierstudie „Wohnen in den Johannesgärten“ Juli 2022, Wilke Stadtplanungsbüro, Erfurt

### Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet wird von keinerlei Schutzgebieten tangiert.

## 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-, Zweckverbands Ilmenau (WAVI) in den angrenzenden Straßen.

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls von den angrenzenden Straßen aus geregelt.

Vor Umsetzung jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen die Anschlussmöglichkeiten mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgestimmt sowie Schachtgenehmigungen eingeholt werden.

## 11. Hinweise

### 1. Denkmalschutz und archäologische Funde

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

## 2. Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Der Hinweis zum Umgang mit Erdaufschlüssen soll auf die Anzeigepflicht beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) hinweisen.

## 3. Grenz- und Messpunkte

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) wird in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

Entsprechend ihrer Bedeutung und Genauigkeiten werden folgende Festpunktarten unterschieden:

Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)  
Höhenfestpunkte (HFP)  
Schwerefestpunkte (SFP)  
Lagefestpunkte (LFP)

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen folgende Mindestabstände einzuhalten:

für Geodätische Grundnetzpunkte (GGP) 10 Meter  
für Höhen- Schwere- und Lagefestpunkte 2 Meter

Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren. Das TLBG entscheidet kurzfristig über die notwendigen Maßnahmen zur Punktsicherung.

## 4. Versorgungsleitungen

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

## 5. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

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

## 6. Geologische Belange

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter [www.tlubn.thueringen.de/GeoLoaie-berQbau/landesqeologie/qeoloqiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/GeoLoaie-berQbau/landesqeologie/qeoloqiedatengesetz) zu finden.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügung-

stellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz/GeoIDG)" in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedatenzuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### 7. Erschließung

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

### 8. Löschwasser

Mit dem Hinweis wird die Absicherung des Gebiets für die Bereitstellung von Löschwasser erläutert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 (48 m<sup>3</sup>/h über 2 h) sicherzustellen. Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernungen von  $\leq 300$  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).

Im vorliegenden Fall wird der Löschwasserbedarf über 5 Hydranten im näheren Umfeld abgesichert. Die Verfügbarkeit wurde vom Wasser-, Abwasser- Zweckverband bestätigt.



Abb. 7: Übersicht Hydranten-Standorte

### 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. 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.

### 13. Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass im Rahmen des Vorhabens keine Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG einschlägig werden.

### 14. 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.

### 15. Nachrichtliche Übernahmen

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

- das Radonvorsorgegebiet nach § 121 Absatz 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nach Thüringer Denkmalschutzgesetz. Dabei handelt es sich um den Keller des Rathauses, Obere Marktstraße 1.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 1 7 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

## **12. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)

**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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

**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 Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

**Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

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