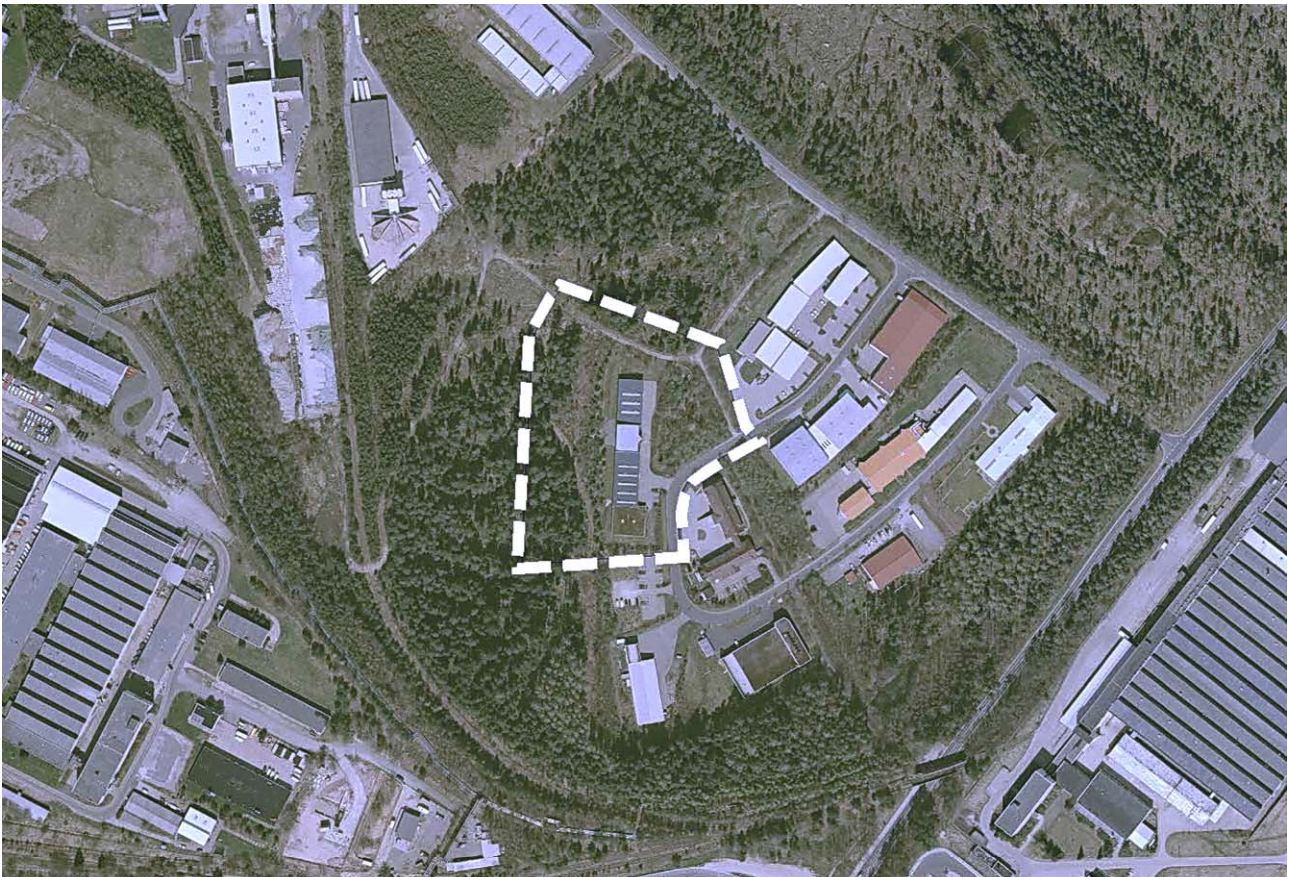


Stadt Ilmenau



BEBAUUNGSPLAN NR. 11 ,GEWERBEPARK B 87 / HEIZWERK' - 2.ÄNDERUNG

Fassung zur Genehmigung, August 2010

- Planzeichnung mit Legende-
 - Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke-
 - Textliche Festsetzungen-
 - Begründung mit Umweltbericht-
-

RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der, auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 83 ThürBO in der, auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (Thür. GVBl. S. 349), zuletzt gültigen Fassung, beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ilmenau „Gewerbepark B 87 / Heizwerk‘ – 2. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Weitere Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind (Auswahl):

1. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
3. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Aug. 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dez. 2007 (GVBl. 267).
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung vom 28. Jan. 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2010 (GVBl. S. 113, 114).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit beigefügter Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Verfahrensvermerken,**
- **den Textlichen Festsetzungen sowie**
- **der Begründung mit Umweltbericht.**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ,Gewerbepark B 87/ Heizwerk' – 2. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am
Ilmenau, den
.....
Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis zum durch Auslegung mit Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt.
Ilmenau, den
.....
Der Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ilmenau, den
.....
Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ilmenau, den
.....
Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

6. Wegen Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Mail vom erneut die Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

8. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld, hat als Katasterbehörde in der Entwurfsfassung vom bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Ordnung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Saalfeld, den

.....
Leiter der Katasterverwaltung

9. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.
–mit Nebenbestimmungen und Hinweisen– erteilt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.
..... bestätigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 11
,GEWERBEPARK B 87 / HEIZWERK' – 2. ÄNDERUNG
mit integriertem Grünordnungsplan****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	2
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN <i>GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO).....</i>	12
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....	13
4 ANHANG - EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE.....	15

HINWEIS ZUM AUFBAU DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Die nachfolgenden Bestimmungen geben stark überwiegend die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wieder. Abgedruckt sind nur diejenigen Regelungen, die für das Plangebiet der 2. Änderung von Bedeutung sind. Insofern ist die Nummerierung der Festsetzungen nicht durchgehend.

Hinzu kommen geänderte bzw. neue Festsetzungen der 2. Änderung. Zur Unterscheidung sind diese *kursiv und fett in einer anderen Schriftart* gekennzeichnet.

Die ‚Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien‘ wurden vollständig durch einen aktualisierten Stand ersetzt, der Anhang kommt neu hinzu.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet wird festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5, 6 BauNVO

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, jeweils soweit sie nicht der Abgabe von Waren an Endverbraucher dienen,
2. öffentliche Betriebe.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 und 2 zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und ihr in Fläche und Baumasse untergeordnet sind und nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen.

nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs.3 BauNVO über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe und bei der Verwendung von geneigten Dachformen zusätzlich über die Firsthöhe festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen wird die Wandhöhe (WH) definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß von der Höhe des tatsächlichen Geländes bis zur Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Wandhöhe (WH_{max}) darf im Plangebiet 11,0 m nicht übersteigen. Bei Verwendung geneigter Dachformen darf die Firsthöhe (FH_{max}) höchstens 4,0 m über der maximalen Wandhöhe liegen.

Soweit für zulässige Anlagen aus besonderen betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größerer Höhe (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein.

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 festgesetzt: Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand gemäß Bauordnung errichtet. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch zwischen den überbaubaren Flächen und den öffentlichen Grünflächen, jedoch nicht zur Waldfläche hin, errichtet werden.

Diese Bestimmungen gelten nur, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften keine weitergehenden Einschränkungen treffen.

4. MINDESTMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke werden folgendermaßen festgesetzt:

- mit 1.000 m²,

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

6.1 Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgelegt:¹

- 'Abschirmung' mit der Kennzeichnung **A** im Plan,
- 'Biotopverbund' mit der Kennzeichnung **B** im Plan,
- 'Straßenraumgestaltung' mit der Kennzeichnung **S** im Plan.

6.2 Die entlang der Erschließungsstraße gelegenen öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung 'Abschirmung' und 'Straßenraumgestaltung' dürfen für Zufahrten der anliegenden Grundstücke unterbrochen werden.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit maximal 7 m Breite oder zwei Zufahrten mit jeweils 4,5 m Breite zulässig.

¹ redaktioneller Hinweis:

Unter Punkt 7.2 werden zu den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' die durchzuführenden Maßnahmen bestimmt. Unter Punkt 8. werden zu den anderen Grünflächen (A, S) Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung getroffen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 7.1 Unter der Vorgabe des Aufbaus eines 'natürlichen' Waldrandes sind die Waldflächen, die direkt an das Baugebiet angrenzen und die Rodungsgrenze darstellen, mit standortgerechter Vegetation (entsprechend der Artenliste 1) in einer Tiefe bis zu 25 m zu bepflanzen und zu pflegen.

Der Waldrand ist folgendermaßen aufzubauen:

- Kräutersaum mit Kräutern und Gräsern ca. 3 m
- Strauchzone mit Sträuchern ca. 5 m
- Baum-Strauchzone mit Sträuchern und mit Bäumen II. Ordnung ca. 7 m
- Baumzone mit Bäumen II. Ordnung ca. 10 m

Dabei werden folgende Pflanzverbände vorgegeben:

Strauchzone: Verband 1,5 x 1,5 m

Baum-Strauchzone: die Bäume II. Ordnung sind in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen, als Richtverband gilt 8 x 8 m

Verband Sträucher 1,5 x 1,5 m

Baumzone: Verband 0,5 x 2,5 m,

Qualität: 2 - jährige Forstpflanzen ohne Ballen

Die Pflanzung der Sträucher hat truppweise mit 5 - 10 Pflanzen einer Art zu erfolgen.

Die Zonen sind mit dem Bestand und untereinander zu verzahnen bzw. mit Einbuchtungen zu versehen, die dem Aufbau eines natürlichen Waldrandes nahe kommen.

Zur Begründung des Waldrandes ist der jetzige Altbestand an Nadelgehölzen bis zu einer Tiefe von etwa 15 m zu fällen - die Wurzelstöcke der Bäume dürfen nicht entfernt werden - und anschließend zu bepflanzen, wobei der Kräutersaum unbepflanzt der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Weiterhin sind Flächen der Strauchzone von 5 - 8 m Breite unbepflanzt liegen zu lassen. Zur Umwandlung der angrenzenden Baum-Strauchzone und der Baumzone (*insgesamt ca. 17 m breit*) hat unter dem Schirm des Altbestandes ein Voranbau zu erfolgen. Nach der Sicherung des Jungwuchses ist der Schirm des Altholzes sukzessiv zu räumen.

Bei der Pflanzung von Bäumen der II. Ordnung ist sicherzustellen, dass diese einen Mindestabstand von 20 m zur nächstgelegenen überbaubaren Fläche einhalten.²

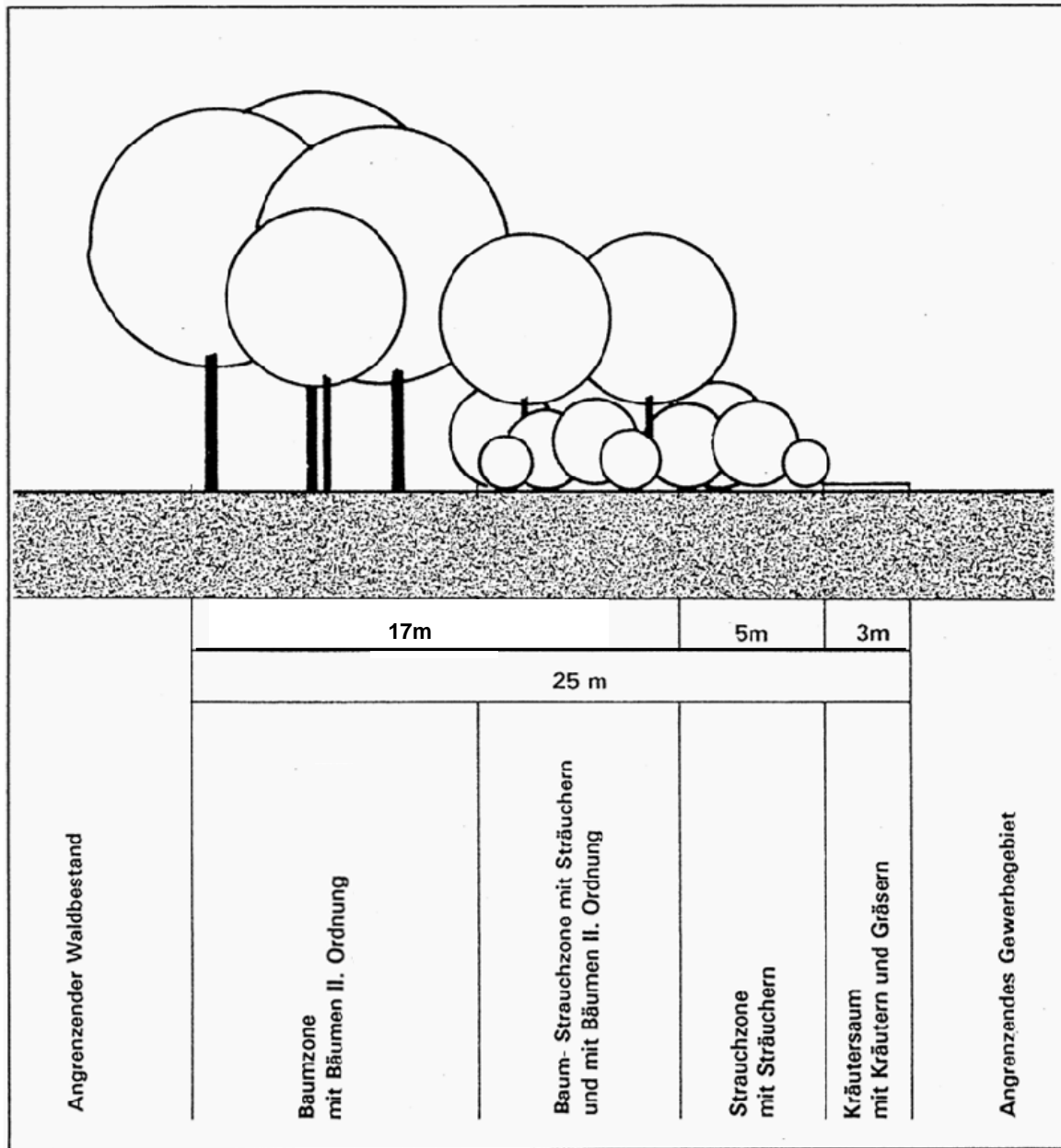
Bereiche mit Naturverjüngung sowie vorhandene Sträucher sind zu erhalten und bei der Neupflanzung zu integrieren.

Die Pflege des neu aufgebauten Waldrandes hat durch eine 'plenterwaldartige' Durchforstung zu erfolgen.

²

Das entspricht 10 m Abstand vom gewerbeseitigen Rand des gestuften Waldrandes.

Systemskizze Aufbau des Waldrandes



7.2 Für die als öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' festgesetzte Grünfläche (*Waldrest*) wird bestimmt:

Mit der Zielrichtung der Erhaltung der landschaftstypischen Situation (Waldrand), dem Schutz wertvoller feuchter Standorte und einer Vernetzung der durchschnittlichen Waldflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vorhandene Laubgehölze -soweit gesund und standfest- und Sträucher sind zu erhalten und zu integrieren. Nadelgehölze sind herauszuschneiden. Nässeliebende Arten sind nachzupflanzen.

Sämtliche Pflanzungen sind an die heimischen Arten der im Gebiet vorkommenden potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden. Dafür sind die Arten der Pflanzliste 10 zu verwenden.

Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.³

*Im Falle von Neupflanzungen ist zu gewährleisten, dass folgende Mindestabstände zu überbaubaren Flächen eingehalten werden:
für Bäume I. Ordnung 30 m, für Bäume II. Ordnung 20 m.*

In ein Streifen von 4 m östlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R ist generell auf Neupflanzungen von Bäumen zu verzichten.⁴

- 7.4 Das anfallende Dachwasser sowie das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal des Trennsystems zuzuführen.

Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser von Fußwegen und wenig befahrenen Flächen, nicht jedoch Wasser von Parkplätzen.

Auf privaten Grundstücksflächen sind die Fußwege und wenig befahrenen Flächen so anzulegen, dass eine Entwässerung (Oberflächenabfluss) in Richtung der Grünflächen erfolgt.⁵

- 7.7 Die Erschließungsstraßen, die die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' unterbrechen, sind mit je einem Amphibiendurchlass zu versehen.

Es sind Amphibienschutzzäune im Bereich der südöstlichen Teilfläche des Gewerbegebietes zu errichten (vgl. 'Maßnahmenplan' des Grünordnungsplanes):

- an den Grenzen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund', die mit den privaten Grundstücksflächen, den Erschließungsstraßen und dem wassergebundenen Fuß- und Radweg gebildet werden;
- an den Grenzen der Waldfläche, die mit den privaten Grundstücksflächen gebildet werden;

Die Durchlässe und die Schutzzäune sind auf ihre Funktionsfähigkeit hin regelmäßig zu überprüfen, besonders während der Wanderung der Amphibien.

³ *Hinweis: In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- bzw. Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) Vorsorge zu treffen (DIN 18 920).*

⁴ *Hinweis: Hier verläuft eine Trinkwasserleitung.*

⁵ Empfehlungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Zusätzlich kann Dachwasser sowie nicht verschmutztes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Wahlweise sind dann Sickerbecken, Sickermulden oder Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungseinrichtungen zu verwenden.

Vor der Durchführung wird dringend die Untersuchung der Untergrundverhältnisse bis zu einer Teufe von etwa 2 m empfohlen. Durch Schürfen und Rammsondierungen sind die Ausbildung und Durchlässigkeit der anstehenden Schichten zu ermitteln. Die Genehmigung zur Einleitung in das Grundwasser ist bei der Oberen Wasserbehörde einzuholen.

8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

- 8.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen (entsprechend der Artenliste 6) und dauerhaft zu unterhalten.

Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 2 m abgewichen werden.

- 8.2 Die nach 8.1 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 20 - 25 cm
- Ansatz der Krone möglichst 2,5 - 3,0 m
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

- 8.3 Für die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Abschirmung' festgesetzte Pflanzstreifen wird bestimmt:

Der Pflanzstreifen hat eine Mindeststärke von 12 m. Er setzt sich aus einer Baum-Strauchzone (Breite ca. 9 m) und einem vorgelagerten Kräutersaum (Breite ca. 3 m) zur Erschließungsstraße hin zusammen. Die Baum-Strauchzone ist mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (entsprechend der Artenliste 4) zu bepflanzen. Der Kräutersaum ist unbepflanzt der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Zonen sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen.

- 8.4 Für die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Straßenraumgestaltung' festgesetzte Pflanzstreifen wird, in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Punkt 8.1, bestimmt:

Es ist ein Grünstreifen mit einer Stärke von 3 bzw. 5 m anzulegen.

Die mit Einzelbäumen überstellten Grünstreifen sind mit Sträuchern locker zu bepflanzen und mit einer Landschaftsrasenmischung (mit Kräutern) einzusäen. Die Pflanzung der Sträucher hat in einzelnen Trupps von etwa 5 - 7 Pflanzen zu erfolgen. Dazu sind pro 100 m² 10 Sträucher zu pflanzen. Der Landschaftsrasen ist extensiv zu pflegen (2-malige Mahd im Jahr). Das Mähgut hat, bevor es entfernt wird, einige Tage auf der Fläche liegen zu bleiben.

Die Grünstreifen, die nicht mit Einzelbäumen überstellt werden, sind mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen.

Für die Grünstreifen sind Pflanzen der Artenliste 5 zu verwenden.

- 8.5 Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf 75 % dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus einheimischen Pflanzen (entsprechend der Artenliste 7) anzulegen.

Dazu ist pro 10 m² nicht überbau- bzw. befestigbarer Fläche ein Strauch und pro 100 m² nicht überbau- bzw. befestigbarer Fläche zusätzlich ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Als Qualitätsuntergrenze wird ein Stammumfang von 16 - 18 cm festgelegt.

8.6 Stellplatzflächen mit mehr als vier Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen (entsprechend der Artenliste 9) zu überstellen. Dazu ist pro vier Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

8.7 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen (entsprechend der Artenliste 8) zu bepflanzen. Die Pflanzlöcher sind mit wenigstens 0,3 m² Fläche zu dimensionieren.⁶

8.8 Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

8.9 Für die im Plan gekennzeichneten Bäume wird bestimmt: Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

8.10 Soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Bebauungsplans die Verwendung von Pflanzen aus den folgenden Listen explizit vorgeschrieben wird, ist die Pflanzauswahl entsprechend vorzunehmen.

Für weitergehende Anpflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Artenliste 1 (Waldrand)

Die Jungpflanzen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Bäume II. Ordnung:	-	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
	-	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	-	Weißbirke	(Betula pendula)
	-	Zitterpappel	(Populus tremula)
	-	Salweide	(Salix caprea)
Sträucher:	-	Haselnuss	(Corylus avellana)
	-	Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
	-	Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
	-	Brombeere	(Rubus fruticosus)
	-	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
	-	Weiß- Dorn	(Crataegus monogyna)
	-	Schlehe	(Prunus spinosa)
	-	Hartriegel	(Cornus sanguinea)

⁶ Empfehlung ohne Festsetzungscharakter:

Zusätzlich wird die Gestaltung der Dachflächen von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bis 15 % Dachneigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats empfohlen.

Artenliste 4 ('Abschirmung')

Bäume II. Ordnung: - Feldahorn (Acer campestre)
(sonst wie Artenliste 1)

Sträucher wie Artenliste 1.

Artenliste 5 ('Straßenraumgestaltung')

Bäume II. Ordnung: - Feldahorn (Acer campestre)
(sonst wie Artenliste 1)

Sträucher:

- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Alpenbeere (Ribes alpinum)
- Hunds- Rose (Rosa canina)
- Apfel- Rose (Rosa rugosa)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weiß- Dorn (Crataegus monogyna)
- Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
- Woll. Schneeball (Viburnum lantana)

Artenliste 6 (Einzelbäume für den Straßenraum)

Bäume I. Ordnung:

- Winterlinde (Tilia cordata)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Artenliste 7 (Gehölze für die privaten Grundstücksflächen)

Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 bis 6 außer Schwarzerle (Alnus glutinosa), Buche (Fagus sylvatica) und Faulbaum (Rhamnus frangula).

Artenliste 8 (Klettergehölze)

- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
- Schlingknöterich (Polygonum aubertii)

Artenliste 9 (Stellplätze)

Bäume I. und II. Ordnung der Artenlisten 1 bis 6 außer Schwarzerle (Alnus glutinosa), Buche (Fagus sylvatica), Salweide (Salix caprea) und Zitterpappel (Populus tremula).

Für die Pflanzenauswahl und -einbringung wird zusätzlich bestimmt:

Die Bäume und Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben, soweit nicht anders bestimmt:

Bäume I. und II. Ordnung: Stammumfang 20 - 25 cm
Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb

Sträucher: 3 x verpflanzt ohne Ballen
Größe 60 - 100 cm
2 x verpflanzt ohne Ballen

Bei der Pflanzung von Bäumen I. Ordnung ist ein Abstand von mindestens 15 m und Bäumen II. Ordnung von mindestens 12 m einzuhalten, soweit nicht anders bestimmt. Die Sträucher sind in einem Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, soweit nicht anders bestimmt.

Artenliste 10 (Biotopverbund/Waldrest)

Großkronige Laubbäume - Bäume I. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	-Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-Esche
<i>Betula pendula</i>	-Birke
<i>Quercus petraea</i>	-Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-Winterlinde

Kleinkronige Laubbäume - Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere

Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	- Pulverholz
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Echter Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Rosa canina</i>	- Heckenrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide

Bodendeckende Sträucher

<i>Rosa i.S.</i>	- Rosen
<i>Potentilla i.A.</i>	- Fingerstrauch
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Euonymus fortunei</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Stephanandra incisa</i>	- Kranzspiere
<i>Spiraea i.A.</i>	- Spierstrauch
<i>Lonicera i.A.</i>	- Heckenkirsche
<i>Symphoricarpos i.A.</i>	- Schneebeere
<i>Ribes i.A. / i.S.</i>	- Johannisbeere

Bodendeckende Stauden

<i>Alchemilla i.A.</i>	- Frauenmantel
<i>Epimedium x rubrum i.S.</i>	- Elfenblume
<i>Epimedium pinnatum i.S.</i>	- Elfenblume
<i>Geranium i.A.</i>	- Storchschnabel
<i>Salvia nemorosa</i>	- Salbei
<i>Thymus vulgare</i>	- Thymian
<i>Vinca minor</i>	- Kleines Immergrün
<i>Waldsteinia geoides</i>	- Waldsteinie
<i>Geum i.A.</i>	- Nelkenwurz
<i>Anemone nemorosa</i>	- Buschwindröschen
<i>Buglossoides purpureocaerulea</i>	- Steinsame
<i>Carex umbrosa</i>	- Schattensegge
<i>Carex sylvatica</i>	- Waldsegge
<i>Corydalis cava</i>	- Hohler Lerchen- sporn
<i>Dryopteris filix-mas</i>	- Wurmfarne

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Hochstamm - Laubbäume, Stammumfang 20 - 25 cm mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, dreimal verpflanzt, Kronenansatz für Bäume im Straßenraum 2,50 - 3,00 m

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN *GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)*

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Durch Werbeanlagen darf die zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.

Soweit Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern angebracht werden, dürfen sie eine Bauhöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemeinschaftliche Hinweistafeln an folgenden Stellen zulässig:

- am Eingang des Gebietes von der B 87 her,
- an den Einmündungen der internen Erschließungsstraßen,
- am Eingang des Gebietes vom Heizwerk her.

Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf je eine Werbetafel auf den gemeinschaftlichen Hinweistafeln in einer Größe bis maximal zum Format DIN A 1 angebracht werden.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Soweit Gründe des Immissionsschutzes vorliegen, dürfen auch Mauern bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.

Einfriedungen in anderer Ausführung als mit Hecken (z.B. Zäune) sind zulässig, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können.

5. HINWEISE

(§ 81 ThürBO in Verbindung mit § 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs.1 ThürBO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

- 1. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.*
- 2. Eigentümer und andere Berechtigte von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne des § 15 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte wie Kräne usw.), die eine Höhe von 20 m ü. Grund überschreiten, haben entsprechend des § 16a LuftVG auf Verlangen zu dulden, dass Bauwerke und Gegenstände in geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherung des Luftverkehrs erforderlich ist.
Derartige Vorhaben müssen vom Thüringer Landesverwaltungsamt, (-Referat 540-) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16a LuftVG überprüft werden.*
- 3. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 23. Nov. 2005, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zu deren Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.*
- 4. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise -u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen- die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte*

für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

5. *Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
Rechtliche Grundlagen sind insbesondere das Lagerstättengesetz in der Fassung vom 02. März 1974 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten sind an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.*
6. *Laut § 9 Thüringer Abmarkungsgesetz haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken dafür zu sorgen, die jemals angebrachten Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen.*
7. *Öffentliche Wege und Bauten sollten so gestaltet werden, dass die Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern gemäß § 53 ThürBO berücksichtigt werden.*
8. *Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.*
9. *Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die ‚Baumschutzsatzung‘ der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.*
10. *Die DIN 18300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.*
11. *Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459.*
12. *Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 ‚Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen‘ zu berücksichtigen.*
13. *Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.*

4 ANHANG – EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

Zum Ausgleich der im Plangebiet nicht leistbaren Kompensationen sowohl für die Beseitigung von Wald wie auch für den Eingriff in Natur und Landschaft werden extern in der gekennzeichneten Fläche mit einer Größe von rund 10 ha folgende Maßnahmen auf einer Nettofläche von 1,875 ha durchgeführt (Gemarkung Unterpörlitz, Flur 5, Flurstück 626 tlw., forstliche Adresse: 493 b2 Kommunalwald Ilmenau):

- Anlage von 30 Kleingattern 25x25 m (Voranbau) bei Oberstand Gemeine Kiefer 70 Jahre
- zugehöriger Zaunbau, ca. 3.000 lfdm. Höhe: 1,60 m
- Pflanzung: 5.000 Stück Stieleiche (SEI) Herkunftsschlüsselnummer: 81705
1.000 Stück Weißtanne (WTA) Herkunftsschlüsselnummer: 82706

Nach Erfordernis werden Kulturpflege und Forstschutz (jeweils wenn notwendig bis 5 Jahre nach Pflanzung) sowie Nachbesserungen (Nachpflanzung von ausgefallenen Pflanzen bis 5 Jahre nach Erstpflanzung) durchgeführt.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ilmenau. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch eine förmliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Verursacher gesichert.



Abbildung 1: Lage und Umgrenzung der Waldfläche nördlich der Autobahn A 71 und der Ortslage Unterpörlitz/östlich der K 2272 (Luftaufnahme Stand 2008)

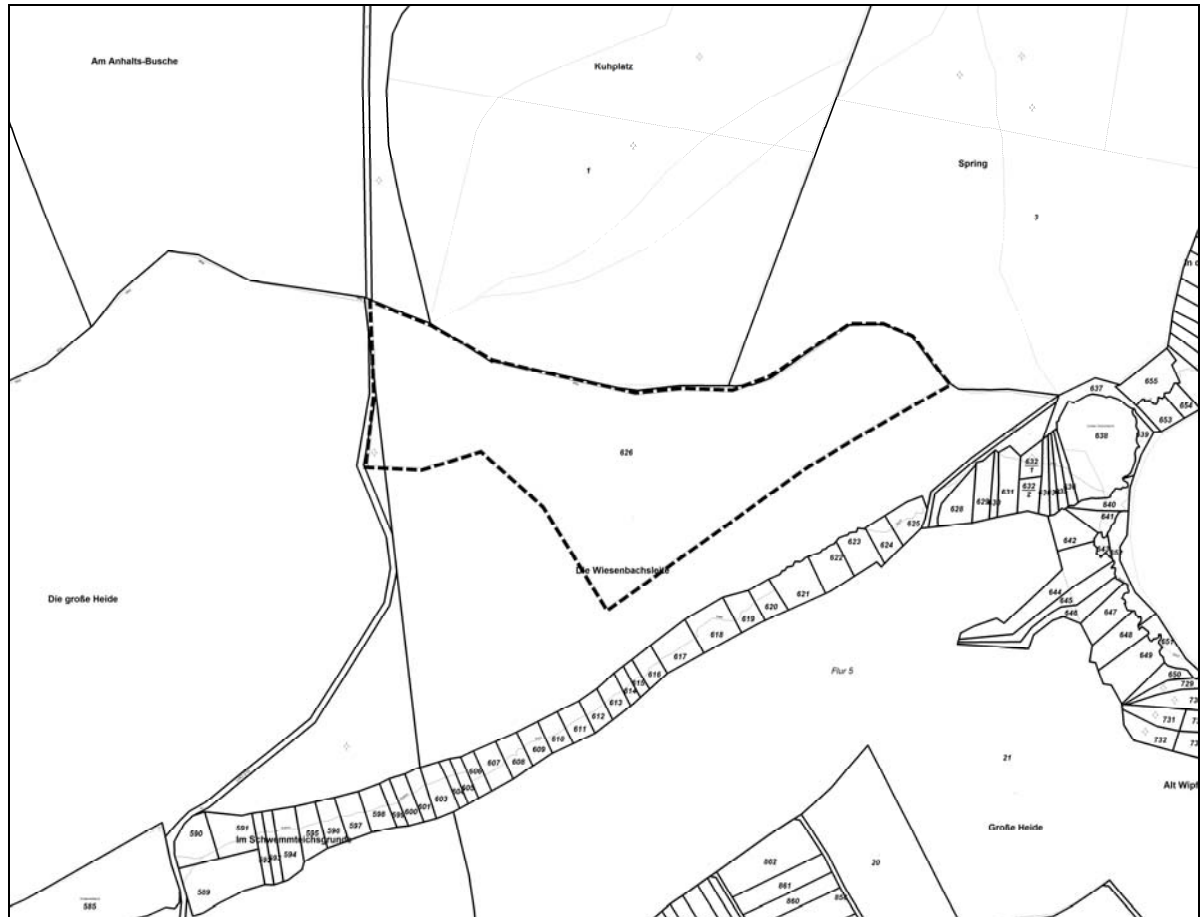


Abbildung 2: Umgrenzung der Waldfläche in der ALK der Stadt Ilmenau (Stand Sommer 2009)

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ursprungsbebauungsplan im Oktober 1992, 2. Änderung im August 2010

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 11
,GEWERBEPARK B 87 / HEIZWERK' – 2. ÄNDERUNG
mit integriertem Grünordnungsplan****BEGRÜNDUNG**

1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERLICHKEIT.....	2
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3 RAHMENBEDINGUNGEN	2
4 EINORDNUNG UND ZIELE	4
5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	5
6 UMWELTBERICHT.....	9
7 ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	16
8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	17

Hinweis zur Einordnung und zum Umfang der Begründung:

Die Planung der 2. Änderung befasst sich alleine mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in ihrem Geltungsbereich. Die übrigen Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung bleiben unverändert.

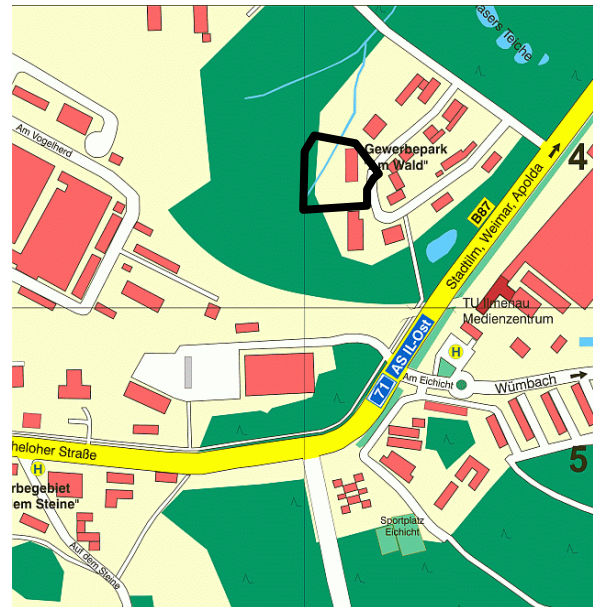
Die folgende Begründung konzentriert sich damit auf die zu ändernden Sachverhalte. Für die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung und die nicht geänderten Inhalte wird auf die Ursprungsplanung und die dortige ausführliche Begründung verwiesen.

1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans zu ändern.

Anlass ist der konkrete und dringende Erweiterungsbedarf einer gebietsansässigen Firma. Für zusätzliche betriebliche Aktivitäten werden weitere Flächen benötigt, die am Standort nur durch Inanspruchnahme von angrenzendem Wald bereitgestellt werden können.

Nach Durchführung einer Vorprüfung durch die Verwaltung auf Vertretbarkeit und Machbarkeit hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 19. Februar 2009 die Einleitung des 2. förmlichen Änderungsverfahrens beschlossen.



2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 betrifft ein privates gewerbliches Grundstück, ein Teilstück der erschließenden Stadtstraße, angrenzende Wald- und Grünflächen sowie ein Teilstück eines Forstweges.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die folgende Flurstücke 1461/42, 1461/43, 1461/44 und 1461/45 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 1461/26 und 1461/41 jeweils teilweise.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 2,0 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Vorentwurf durchläuft zurzeit die frühzeitige Beteiligung. Er baut weitgehend auf einer früheren Planfassung¹ aufbauen, die im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen sowie Wald vorsieht.

Im Planwerk ist die Darstellung im Bereich B 87/Heizwerk bereits an die Festsetzungen dieses vorlaufenden Bebauungsplans angepasst. Die Erfordernisse der städtebaulichen

¹ Letzter Stand des vorherigen Aufstellungsverfahrens: Fassung der 3. Offenlegung vom Dezember 2003.

Ordnung werden bei diesem Vorgehen gewahrt, da in grundsätzlichen Betrachtungen festgelegt wurde, dass der Nordosten der Stadt einen gewerblichen Schwerpunkt darstellt, der auch längerfristig erhalten bleiben soll. Auf größere Neuausweisungen soll allerdings im Gegensatz zu früheren Überlegungen verzichtet werden. Vielmehr werden Bestandspflege und –entwicklung im Vordergrund stehen. In diese Vorgehensweise ordnen sich kleinere Arrondierungen, wie hier geplant, zur Stärkung eines ansässigen und für die Wirtschaftsstruktur der Stadt wichtigen Betriebes sinnvoll ein.

Die Notwendigkeit einer vorzeitigen Bebauungsplanänderung ergibt sich formal aus dem noch laufenden Verfahren zur Ertaufstellung eines Flächennutzungsplans. Inhaltlich liegen die dringlichen Gründe in den nachvollziehbaren Erweiterungsabsichten eines ansässigen Betriebes. Sie sind in zeitlicher Hinsicht eilig. Überdies besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, gerade einem eingeführten technologieorientierten Betrieb, der für den Stellenwert der Stadt Ilmenau als Standort der Hochtechnologie im Zusammenwirken von Wissenschaft und gewerblicher Wirtschaft einen wertvollen Beitrag leistet, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

3.2 SITUATION IM PLANGEBIET



Luftaufnahme aus dem Jahr 2007 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Nutzungsgliederung

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung untergliedert sich in fünf Teilbereiche, wie auch in der obigen Luftaufnahme nachvollziehbar ist:

- im Südosten eine Teilfläche der Straße ,Am Wald',
- zentral in Nord-Süd-Erstreckung das Gelände der Firma HENKEL + ROTH; mit den vorhandenen Gebäuden und betrieblichen Freiflächen ist das Grundstück unter Einschluss der verpflichtenden Grünanteile vollständig belegt und bietet keine Spielräume mehr für Erweiterungen;
- weiter westlich schließt sich Waldfläche an; sie ist durch Windwurf des Orkans ,Kyrill' geschädigt;
- der Norden wird von einem Forstweg mit einem weiteren Waldstück eingenommen;
- den Ostrand bildet eine öffentliche Grünfläche mit dem Charakter eines Dickichts; der Bereich ist feucht und wird parallel des dortigen Wegs von einem Graben durchzogen.

Naturräumliche Wertigkeit

Die landespflegerischen Gegebenheiten wurden durch Bestandsaufnahmen zu den Grünordnungsplänen erfasst, die parallel zum ursprünglichen Bebauungsplan bzw. zu dieser Änderung erarbeitet wurden². Eine aktuelle Begehung fand im Frühjahr 2009 statt.

Das Plangebiet der Änderung ist stark geprägt durch die vorherrschenden Industrie-, Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen mit den entsprechenden Grünstrukturen. Nördlich und westlich umgebend ist Wald anzutreffen, der jedoch durch Schnittmaßnahmen und Orkanshäden stark ausgelichtet ist. Insbesondere die östlich anzutreffende Gehölzfläche ist recht feucht.

Besondere Qualitäten oder Schutzwürdigkeiten sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Gewerbegebiet ist verkehrlich und infrastrukturell voll erschlossen.

4 EINORDNUNG UND ZIELE

Einordnung der Bebauungsplanänderung

Die vorliegende Planung ist Bestandteil eines städtischen Gewerbegebietes, das durch Firmenbesatz, Lage und Erscheinungsbild einen gehobenen Anspruch vertritt. Die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe sind mehrheitlich technologieorientiert und leisten damit einen substanziellen Beitrag zum Profil und zur Zukunftsfähigkeit der Stadt Ilmenau als Technologie- und Innovationsstandort.

Entsprechend groß ist das Interesse der Stadt, für die Firmen günstige Standortbedingungen einschließlich der erforderlichen Entwicklungsspielräume zu sichern. Mit der Bebauungsplanänderung werden im konkreten Fall die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen für eine Expansion und Konsolidierung der betrieblichen Aktivitäten.

² Bauprojekt Ilmenau GmbH: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.11 ,Gewerbepark B 87 / Heizwerk' – 2.Änderung, Ilmenau, im November 2009

Ziele der Bebauungsplanänderung

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan wurde als ‚Planungsziel‘ formuliert:

„Ziel der Planung ist es, nach erfolgter Standortfestlegung, ein qualifiziertes Gewerbegebiet behutsam in eine Waldfläche zu integrieren. Dabei soll die günstige Lage der B 87 am Rand des Plangebietes für den überörtlichen Verkehr genutzt werden und sich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dem stadtstrukturellen Kontext anpassen.“

Zu dem durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen geeignete Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang zu erreichen.“

Diese Ziele werden auch für die 2. Änderung des Bebauungsplans bestätigt.

5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN

5.1 BAULICHE NUTZUNG

Die Änderung führt die Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans weitgehend fort. Die Fortschreibung ergibt sich durch den erhöhten Flächenbedarf des ansässigen Gewerbebetriebs der Fa. HENKEL + ROTH. Nach der bisherigen betrieblichen Organisation sowie den umgehenden Landschaftselementen kommt eine Erweiterung nur nach Westen hin in Frage. Konkret soll die überbaubare Fläche um 15 m in diese Richtung ausgedehnt werden. Wegen der notwendigen Böschungen zur anschließenden Waldfläche sind weitere 10 m als gewerbliche Grundstücksfläche erforderlich. In Summe wird die Gewerbegebietsfläche in der Tiefe von 20 m in Richtung und zu Lasten des Waldes vorgeschoben.

Die Vergrößerung der gewerblichen Flächen wird seitens der Stadt als nachvollziehbar und geboten bewertet. Wesentlich für diese Einschätzung ist einerseits der Stellenwert des Gewerbegebietes und seine Zukunftssicherung und andererseits der Stellenwert der Firma, die aufgrund ihrer Innovationskraft, ihres Know-Hows wie auch ihrer Marktposition einen gewichtigen Beitrag zur Qualität des Technologiestandortes Ilmenau leistet.

Begünstigend für die Erweiterung ist zu sehen, dass die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht schwerwiegend und ausgleichbar sind.

5.2 NATUR UND UMWELT

Die Vergrößerung des Gewerbegebietes betrifft Natur und Umwelt nach Betrachtungsweise der geltenden Gesetze insbesondere in zweifacher Hinsicht:

- (1) durch die Folgewirkungen der künftigen Bebauung, dabei vor allem durch die Versiegelung von Boden
- (2) durch die dauerhafte Beseitigung von Wald (als Änderung der Nutzung, hier zu Bauland)

Der ersteren Wirkungen (1) sind als ‚Eingriff‘ gemäß Baugesetzbuch im Zusammenwirken mit dem Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) abzuarbeiten. Die zweiten Wirkungen (2) sind nach den Bestimmungen des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) zu bewerten und zu behandeln.

Ausgleichserfordernis durch Eingriff in Natur und Landschaft

Zum angemessenen Umgang mit dem Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnungsplan gemäß den Bestimmungen des damals geltenden Thüringer Naturschutzrechtes erstellt.³ Damit war es möglich, ab der Phase der grundsätzlichen Konzeptbildung diesen Belangen umfangreich Rechnung zu tragen.

Die schon bei Planung zum Ursprungsbebauungsplan entwickelten Ansätze für die möglichst behutsame Integration des Gewerbegebietes in den umgebenden Wald sind nach wie vor sinnvoll und sollen auch in diesem Fall realisiert werden. Zur Anwendung kommt das Konzept eines gestuften Waldrandaufbaus. Die Ausdehnung der gewerblichen Flächen erfordert die Herstellung eines derartigen Bereiches, jedoch um 20 m zurückversetzt gegenüber der bisherigen Festsetzung. Faktisch ist der gestufte Waldrand derzeit insbesondere durch die Orkanshäden ohnehin beeinträchtigt.

Bilanzierend wirkt die beschriebene Maßnahme neutral, da mit ihr lediglich der vorhandene Waldrand ersetzt wird, der durch die Ausdehnung des Gewerbegebietes beseitigt wird.

Für den Eingriff, der sich aus der Umwandlung von bisher unbebauter und naturnaher in bebaute und naturferne, insbesondere versiegelte Fläche ergibt, ist also ein Ausgleich über die beschriebene reine Wiederherstellungsmaßnahme hinaus zu erbringen.

Ausgleichserfordernis durch Beseitigung von Wald

Gemäß Thüringer Waldgesetz darf ‚Wald‘ nur nach Genehmigung der Unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (§ 10 Abs.1 ThürWaldG). Zur Milderung nachteiliger Wirkungen ist auf Kosten des Antragstellers eine funktionsgleiche Ausgleichsaufforstung herzustellen (§ 10 Abs.2 ThürWaldG).

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Im Plangebiet sind nach den angetroffenen Strukturen und deren Zustand sowie wegen der beabsichtigten gewerblichen Nutzung nur begrenzte Maßnahmen zur Aufwertung der naturräumlichen Wertigkeit möglich.⁴ Konkret wird die Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. 20 % des privaten Baulandes, als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern vorgeben.

Die Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Umwelt ist Gegenstand des Grünordnungsplans gemäß des Thüringer Leitfadens zu Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung und wurde vorwiegend verbal-argumentativ unter zusätzlicher Verwendung von Wertfaktoren und Flächenfaktoren durchgeführt. Im Ergebnis ist ein deutliches Überwiegen der Eingriffs- gegenüber den Ausgleichshandlungen im Gebiet fest zu stellen. Bei einem Ausgangszustand gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans von 367.526 Einheiten ergibt sich ein Zustand nach Planänderung von 290.853 Einheiten, somit ein Defizit von -76.673 Einheiten.

³ siehe Fußnote 2

⁴ Weitere im Grünordnungsplan vorgeschlagene und im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen wie Umbau und Pflege des Waldrests (B) im östlichen Plangebiet sind bereits umgesetzt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zu den beiden zu erbringenden Ausgleicharten wurde in enger Abstimmung und Koordination mit den beiden zuständigen Behörden, der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises und dem Thüringer Forstamt Frauenwald eine günstige Vorgehensweise entwickelt. Danach werden der rechnerisch ermittelte forstwirtschaftliche und der landespflegerische Ausgleich addiert und zusammengefasst in einer Maßnahme abgearbeitet.

Auf einer stadteigenen Forstparzelle nördlich der Autobahn A 71 in der Gemarkung Unterpörlitz soll innerhalb einer Gesamtfläche von rund 10 ha (siehe nachstehende Abbildung mit Umgrenzung) eine Unterpflanzung des Kiefernbestandes vorgenommen werden. In insgesamt 30 eingezäunten Kleingattern von 25x25 m sollen 5.000 Stück Stiel-eiche und 1.000 Stück Weißtanne gesetzt werden.

Neben dem forstwirtschaftlichen Ersatz wird eine Biotopaufwertung von +77.000 Wert-einheiten erreicht, sodass zusammen mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auch der landespflegerische Eingriff vollständig ausgeglichen ist.



Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahme ist eine förmliche Vereinbarung zwischen der Stadt Ilmenau und dem Verursacher vorgesehen.

Immissionsschutz

Der bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthält als Begrenzung der Emissionsabstrahlung die Begrenzung auf ein GE - ‚Gewerbegebiet‘ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung, das auf „die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ zielt. In der Systematik der Baunutzungsverordnung steht das GE damit unter dem GI – ‚Industriegebiet‘, das im Wesentlichen die Gewerbebetriebe aufnimmt, die ‚erheblich belästigend‘ sind. Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz bestehen im Bebauungsplan nicht. Diese erschienen und erscheinen nicht als erforderlich, da zusätzlich zur grundsätzlichen Begrenzung des Emissionsniveaus zwei begünstigende Umstände bestehen: Zum einen mindert die Topografie die Schallausbreitung maßgeblich

– der Geltungsbereich selbst liegt in einer Mulde und der mögliche Ausbreitungsweg zu schutzwürdigen Nutzungen ist durch verschiedene Erhebungen gekennzeichnet, die als Schallbarriere wirken. Zum anderen ist die Distanz zu schutzwürdigen Nutzungen in der Regel sehr groß. Die geringste Entfernung zu Wohngebieten liegt bei mehr als 800 m. In allen Fällen liegen bedeutendere Emittenten näher an den zu betrachtenden Immissionsorten.⁵

Bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans war, u.a. wegen der voranstehend dargelegten Sachverhalte, auf weitergehende Festsetzung zum Lärmschutz wie z.B. eine Schallkontingentierung verzichtet worden. Da durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung im Bezug auf das Gesamtgebiet B 87/Heizwerk nur eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Fläche vorgenommen wird, werden keine maßgeblichen Abweichungen von der heutigen Schallabstrahlung erwartet, die eine Schallkontingentierung erfordern würden. Daneben werden auch die vielfältigen Probleme einer nachträglichen Kontingentierung gesehen.

Insgesamt ist aufgrund der dargelegten Verhältnisse nicht von einem maßgeblichen Schallbeitrag des Geltungsbereichs auf schutzwürdige Bereiche auszugehen.

5.3 SONSTIGE PLANINHALTE

Korrekturen der Planzeichnung

In der Überprüfung der zeichnerischen Festsetzungen hat sich gezeigt, dass verschiedene Flächen nicht mit der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit übereinstimmen. Dies wurde erst durch den Einsatz moderner technischer Mittel in Überlagerung der Planzeichnung des Ursprungsplans mit einer georeferenzierten und damit lagegenauen Luftaufnahme offenbar.

Für den Bereich der Änderung sind verschiedene Richtigstellungen der Planzeichnung erforderlich. So werden der Nord-Süd verlaufende Fuß- und Radweg (F+R) und der nördliche Wirtschaftsweg (WW) korrigiert. Daraus ergeben sich Anpassungen der benachbarten Widmungen, hier Wald und öffentliche Grünflächen. Änderungen in der Flächengröße der Ausweisungen entstehen dadurch nicht.

Die Straße ‚Am Wald‘ ist in einem Teilabschnitt Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Für den Geltungsbereich werden die tatsächlich realisierten Flächen übernommen. Das bedeutet im Wesentlichen kleinere zeichnerische Korrekturen an Straßenverlauf und –breite.

Probleme im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan einschließlich der 1. Änderung, der außerhalb dieser 2. Änderung weiterhin gilt, werden durch die zeichnerischen Korrekturen nicht erwartet, da bestehende Grundstücksgrenzen an den Außenrändern der 2. Änderung nicht angetastet werden und die geplanten und faktisch vorhandenen Nutzungen nahtlos aneinanderpassen.

⁵ Näher liegt die derzeitige Plattensiedlung ‚Am Eichicht‘, ehemals Werkwohnungen für das unmittelbar benachbarte Porzellanwerk. Sie soll nach Planungen der Stadt Ilmenau aufgegeben werden. Kritische Immissionsbelastungen aus dem Gebiet ‚B 87/Heizwerk‘ werden hier ebenfalls nicht angenommen, da dieses durch die Topographie abgeschirmt ist und die industrielle Fläche ‚Porzellanwerk‘ deutlich näher liegt und damit als Emittent prägender ist.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Ziele des Bauleitplanes

Ziel der Bebauungsplanerweiterung ist die geplante Erweiterung der Firma HENKEL + ROTH GmbH entlang ihrer westlich Grundstücksgrenze aufgrund aktueller betrieblicher Erfordernisse. Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 ‚Gewerbepark B 87/ Heizwerk‘ der Stadt Ilmenau.

6.1.2 Ziele aus übergeordneten Planungen

Da sich das geplante Baugebiet im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet und somit bereits Baurecht besteht, wurden übergeordnete Planungen, wie der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen nicht in die Untersuchungen einbezogen.

Das neu geordnete Baugebiet widerspricht nicht den Zielstellungen oder der Art der Flächennutzung des bereits genehmigten Baugebietes. Es gliedert sich in bereits bestehende Strukturen ein.

6.1.3 Berücksichtigung von Fachgesetzen

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze sowie die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Weiterhin sind die Bodenschutz- und Abfallgesetzgebung zu beachten.

6.1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Umweltprüfung deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des dazugehörigen Grünordnungsplanes.

Die geplante Bebauungsplanerweiterung betrifft das Grundstück der Firma HENKEL + ROTH GmbH und die unmittelbare Umgebung.

Aufgrund ihres Erweiterungsbedarfs ist eine Inanspruchnahme des westlich angrenzenden Waldes vorgesehen. Im östlichen Teil wird vorhandene Ausgleichsfläche mit einbezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha. Auswirkungen auf die Umweltbedingungen durch das geplante Baugebiet sind in benachbarten Bereichen nicht zu erwarten.

6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, nach vernünftigen planerischem Ermessen. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

6.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Boden ist 'Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen'. Er dient als 'Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung' (§ 2 BBodSchG).

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein:

- als Träger der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen,
- als Filter zur Reinigung von Luft und Wasser,
- als Speicher zur Regulierung von Wasserkreisläufen, Temperaturbildung und damit als ein Element der Klimaentwicklung,
- als Naturkörper, der Lebensraum von Organismen ist, denen eine Bedeutung beim Abbau organischer Stoffe und im Kreislauf von Kohlenstoff und mineralischen Nährstoffen zukommt,
- als Puffer, der die Auswaschung oder Verflüchtigung von Nährstoffen und anderen Elementen verhindert,
- als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte durch seinen vielschichtigen Aufbau.

Geologisch gesehen ist im Plangebiet der „Untere Buntsandstein“ vorzufinden, der im Trias entstanden ist. Die oberste natürliche Bodenschicht des Plangebietes besteht aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm. Kleinflächig sind auch anmoorige Humushorizonte anzutreffen. Unter der obersten Bodenschicht folgen teilweise geringmächtige, schichtig aufgebaute Lockergesteine (Sand, Schluff, Ton). Der unverwitterte Sandstein des „Unteren Buntsandsteins“, als Ausgangsmaterial der darüber liegenden Schichten, steht vielfach tiefer als 2 m, z.T. 5 m an. Die Böden des Plangebietes sind durch eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit gekennzeichnet.

Topographisch gesehen ist das Plangebiet gering geneigt und bis auf kleinere Böschungen weitgehend eben.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert und teilweise Oberboden zwischengelagert. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der nicht bebauten Fläche des Grundstückes vorübergehend während der Bauphase als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (siehe Punkt 4 und Grünordnungsplan). Der Grad der Versiegelung wird gegenüber des zu betrachtenden Ausgangszustandes (Bebauungsplans Nr. 11) erhöht.

Ergebnis:

Durch die Versiegelung sind für das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Vorsorgender Bodenschutz:

- die Inanspruchnahme von Böden ist generell auf das unerlässliche Maß zu beschränken (Bodenschutzklausel des § 1a Abs.2 BauGB)
- die unvermeidbare Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind oder wo der Eingriff weitgehend kompensiert werden kann
- die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind möglichst zu vermeiden (§ 1 Satz 2 und 3 BBodSchG und Bodenschutzklausel des § 1a Abs.2 BauGB)

SCHUTZGUT WASSER**Beschreibung:**

Die Böden im Plangebiet sind durch einen unausgeglichene Wasserhaushalt mit Ver- nässung und zeitweiliger Austrocknung gekennzeichnet. Kleinflächig tritt Staunässe auf, die durch die im Untergrund Wasser stauenden Tonlagen verursacht wird. Der angren- zende Wald stellt sich als sehr feuchtes Waldgebiet dar.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Flächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und be- schleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Eine Versickerung des anfallenden Nieder- schlagswassers ist erschwert. Während der Bauphase kann es zu Schadstoffeinträgen durch Betriebsstoffe von Baumaschinen kommen, die mittels geeigneter Maßnahmen (siehe Grünordnungsplan) verhindert werden müssen.

Ergebnis:

Die durch das Baugebiet verursachten Auswirkungen auf das Potential Wasser sind mit mittlerer Erheblichkeit zu beurteilen. Der zu betrachtende Ausgangszustand (Bebau- ungsplan Nr. 11) wird nicht verschlechtert. Die Oberflächenwässer bleiben erhalten und werden geschützt.

SCHUTZGUT KLIMA**Beschreibung:**

Ilmenau gehört zum Klimabereich "Thüringer Wald" mit Mittelgebirgsklima. Es zeichnet sich durch lange Winter und einen späten Frühjahrsbeginn aus. Das Großklima im Un- tersuchungsraum ist durch eine Jahresmitteltemperatur von 7,8 °C der Luft und einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 782 mm gekennzeichnet. Die mittlere Jahres- schwankung der Temperatur beträgt 17,8 °C, wobei im Januar langjährige Monatsmit- tel von -1,1 °C und im Juli von 16,7 °C erreicht werden. Die vorherrschende Windrich- tung ist Südwest bis West.

Auswirkungen:

Aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Flächenversiegelung sind keine klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Ergebnis:

Durch die Versiegelung von Flächen durch Bebauung jeglicher Art sind Umweltauswir- kungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT BIOTOPE**Beschreibung:**

In den Randbereichen des Bebauungsplangebietes befinden sich Biotopstrukturen mit ökologischer Wertigkeit, deren Biotopfunktion nur teilweise herabgesetzt ist und gute Lebensbedingungen für verschiedene Arten bietet.

Das westlich angrenzende feuchte Waldgebiet ist allerdings durch Auswirkungen des Orkans ‚Kyrill‘ und Schnittmaßnahmen der Stadt nur teilweise bewachsen. In diesem derzeitigen Stadtwald dominieren Nadelgehölze (Kiefern, Fichten, Lärchen), z.T. treten Weißbirken auf. Der Bestand ist insgesamt stark geschädigt. Die Bodenfeuchte reicht von trocken bis frisch. Kleinflächig sind feuchte und staunasse Stellen vorhanden.

Die Biotopfunktion der Gewerbebebauung im Gebiet ist aufgrund von Versiegelung und Bebauung stark herabgesetzt, sie ist Lebensraum für nur wenige Arten.

Die östlich vorhandene Ausgleichsfläche bietet ebenfalls als Biotop gute Lebensbedingungen für verschiedene Arten.

Auswirkungen:

Es findet ein Eingriff in das Biotop Wald statt, das sich im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes befindet. Ein Eingriff in die anderen o.g. Biotope findet nicht statt. Sie bleiben erhalten und werden geschützt.

Ergebnis:

Eine ausdrückliche Forderung der Bauleitplanung ist, ökologisch hochwertige Bereiche zu erhalten und zu schützen. Im Hinblick auf geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Erheblichkeit des Vorhabens auf die Biotope mit mittel einzuschätzen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**Beschreibung:**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Relief, Vegetation, Bebauung und Flächennutzung allgemein. Es spiegelt Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes wieder und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes.

Prägende Strukturen sind die im Plangebiet vorherrschenden Industrie-, Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen mit entsprechenden Grünstrukturen.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung der Bebauungsplanfläche ändert sich nicht die Charakteristik oder das grundsätzliche Erscheinungsbild des Raumes. Zuvor genannte Strukturen bleiben erhalten.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist mit gering einzuschätzen.

SCHUTZGUT MENSCH

Für die Untersuchung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche und zum anderen regenerative Aspekte von Bedeutung. Für die Gesundheit spielen Lärm und

andere Immissionen eine Rolle. Zur Regeneration sind Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Wohnqualität von Bedeutung.

Beschreibung:

Bereits bestehende Emissionsquellen sind die vorhandenen Gewerbestandorte und Verkehrsflächen. Dabei ist der Einfluss der B 87, die durch Waldflächen vom Gebiet getrennt ist, nur geringfügig.

Auswirkungen:

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan kommen keine zusätzlichen Emissionsquellen hinzu.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch wird mit gering prognostiziert, da sich die Situation im Gebiet gegenüber dem Ausgangszustand nicht verschlechtert.

Bezogen auf alle Schutzgüter ist keine erhebliche Verschlechterung gegenüber des Ausgangszustandes zu erwarten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des geringfügigen Eingriffs und da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes handelt, waren Überlegungen zur Nichtdurchführung des Vorhabens unerheblich.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die der Schadensregulierung dienen und unnötige Eingriffe bzw. zusätzliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter verhindern sollen, sind folgendermaßen zusammenzufassen:

- Sicherung einer Gehölzverdichtung
- Sicherung der Wiederherstellung eines gestuften Waldrandes
- wasserdurchlässige Flächenbefestigung zur Minimierung der Bodenversiegelung
- geeignete Straßenbeleuchtungssysteme, um einen übermäßigen Anzug von Insekten zu verhindern.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung des Eingriffs und die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte anhand der "Eingriffsregelung in Thüringen", herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt und ist im Grünordnungsplan zur Bebauungsplanänderung detailliert dargestellt worden.

Zum Ausgleich ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Wiederherstellung eines gestuften Waldrandes sowie die Überstellung nicht überbaubarer privater

Grundstücksanteile mit Bäumen und Sträuchern vorgegeben. Als ergänzender externer Ausgleich wird ein Waldumbau durch Unterpflanzung in städtischem Wald an anderer Stelle geplant.

6.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Planungsbereich um den Teil eines rechtskräftigen Baugebietes handelt, in dem ein bereits existierender Gewerbestandort erweitert werden soll, waren in diesem Fall keine Untersuchungen zu alternativen Planungsmöglichkeiten erforderlich.

6.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Ermittlung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Für die Bewertung wurden neben den einschlägigen Regelwerken der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark B 87/ Heizwerk“ von 1992 und der dazugehörige Grünordnungsplan von 1992 herangezogen. Als zusätzliche Datenquellen dienten der Landschaftsplan, der Flächennutzungsplan (in Aufstellung) und Angaben der Fachbehörden.

Gravierende Schwierigkeiten oder für die Beurteilung ausschlaggebende Kenntnislücken sind nicht aufgetreten.⁶

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Um negative Auswirkungen auf die Umweltbedingungen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen zu verhindern, sind die Umsetzung der im Grünordnungsplan aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu überwachen.

Folgende Maßnahmen sind hierfür vorgesehen:

⁶ Verwendete Quellen und Materialien waren insbesondere:
Bekanntmachung zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) (EAG Bau - Bekanntmachung), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 34/2005
Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau, Erläuterungsbericht - 3. Offenlegung und Plan, Stand Dezember 2003 (nicht weitergeführtes Verfahren, zurzeit wird die Neuaufstellung betrieben, eine fortgeschriebene Fassung liegt noch nicht vor)
R. Triller, Landschaftsarchitekt: Landschaftsplan Ilmenau, Naturschutzfachlicher Beitrag zur Flächennutzungsplanung für die Stadt Ilmenau, Bearbeitungszeitraum November 1999 bis Juli 2001
isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark B 87/ Heizwerk“ der Stadt Ilmenau, Stand 1992
isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ilmenau, Stand 1992
Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), vom 14.12.1998
Wolfgang Schrödter / Klaus Habermann - Nieße / Frank Lehmsberg: Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. Niedersächsischer Städtetag

- um das geforderte Mindestmaß an Durchgrünung innerhalb der Bauflächen zu sichern, ist mit dem Bauantrag auch ein Bepflanzungsplan einzureichen
- durch die Bauaufsichtsbehörde finden Kontrollen statt, die die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sichern sollen

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Dringliche betriebliche Gründe erfordern die Ausdehnung der gewerblichen Baufläche einer gebietsansässigen Firma. Dafür wird Waldfläche in Anspruch genommen, die jedoch durch Sturmschäden bereits stark beeinträchtigt ist.

Die geplante Überbauung stellt aufgrund ihrer Kleinflächigkeit keine wesentliche Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Nachhaltige Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind auf Grund des Ausgangszustandes nicht zu erwarten.

Um unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten und zu kompensieren, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorgesehen. Der im übrigen Gewerbegebiet angelegte gestufte Waldrand wird zurückversetzt wieder hergestellt. Die Bepflanzung eines Anteils des gewerblichen Grundstücks mit Bäumen und Sträuchern wird vorgegeben. Ergänzend sind extern Waldunterpflanzungen geplant, die sowohl den forstwirtschaftlichen Ersatz erbringen wie auch durch Biotopwertverbesserung den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

In nachfolgender Tabelle sind die betroffenen Schutzgüter mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen und deren Erheblichkeit in der Übersicht dargestellt:

Schutzgut	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Boden	- dauerhafte Versiegelung von Flächen - vorübergehende Inanspruchnahme und eventuell Schadstoffeintrag während der Bauphase	mittel
Wasser	- vermehrter Oberflächenabfluss durch Versiegelung - Verminderung Rückhaltevolumen des belebten Bodens - eventuell Schadstoffeinträge während der Bauphase	mittel
Klima	- Neuversiegelung	gering
Biotope	- Eingriff in angrenzendes Waldbiotop	mittel
Landschaftsbild	- Anlage von Erschließungsstraßen mit Verkehrsgrün - Bebauung - Anlage von Pufferzonen	gering
Mensch	- Immissionen	gering

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung, die die Nutzungsprinzipien des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans

aufgreift, nicht zu einer Verschlechterung der Situation im Gebiet und im Stadtgebiet führt.

7 ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde neben den Schritten der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eine Beteiligung der Betroffenen wegen Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits vollständig oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Anpassungen integriert werden. Das betrifft z. B. das Verhältnis zur Flächennutzungsplanung oder Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften. Aussagen hier zu wurden z. T. aktualisiert oder ergänzt. Zur Berücksichtigung der notwendigen Abstände zwischen Waldbäumen und Bebauung gemäß Thüringer Waldgesetz wurde auf die Verwendung von bestimmten Baumkategorien verzichtet. Negative Auswirkungen entstehen daraus jedoch nicht.

Nicht gefolgt wurde der Anregung, Löschwasser mit einem Wert von 192 m³/h über 2 Stunden bereit zu stellen, da eine derartige Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes derzeit und auf absehbare Zeit nicht gegeben ist. Allerdings stehen auf nachgeordneter Ebene, hier bei der Bauausführung, erkennbar Mittel zur Verfügung, einen ausreichenden Brandschutz zu gewährleisten. Ebenfalls nicht übernommen wurde die Anregung, eine Lärmkontingentierung fortzuschreiben – dies zum einen da der Ursprungsbebauungsplan keine Kontingentierung enthält, zum anderen da durch die Änderungsplanung aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen kein kritischer Schallbeitrag auf schutzwürdige Nutzungen zu erwarten ist.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden in der Planung angemessen berücksichtigt und sind ggf. unter dem jeweiligen inhaltlichen Bezug in dieser Begründung angesprochen. Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreiche textliche Ausarbeitung verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Der hier vorliegende 2. Änderung überplant einen kleinen Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 ,Gewerbepark B 87 / Heizwerk'. Die 1. Änderung bezog sich auf einen anderen räumlichen Bereich und bleibt unberührt.

In ihrem Geltungsbereich ersetzt die 2. Änderung nach ihrer Rechtskraft vollständig den Ursprungsbebauungsplan.

Sorgfaltspflichten bei Erdarbeiten

Vor Baubeginn von Erdarbeiten ist eine Bestandsauskunft zu eventuell vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuholen.

Löschwasserversorgung

Gemäß des aktuellen Standes der Richtlinie DVGW-Arbeitsblatts W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) wird von der Brandschutzbehörde die Bereitstellung von Löschwasser mit 192 m³/h über 2 Stunden vorgegeben. Die Gebietserschließung erfolgte Anfang der 90er Jahre nach damaligen Standards von 48 m³/h. Mit Stand August 2010 sind 96 m³ über 2 Stunden verfügbar.⁷ Ob und wann der erhöhte Zielwert aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereit gestellt werden kann, bleibt derzeit unbestimmt.

Bei der Gebäudeplanung ist insbesondere bei hohen individuellen Brandlasten von Betrieben mit der Notwendigkeit zu rechnen, den Löschwasserbedarf durch zusätzliche Maßnahmen des Objektschutzes, wie zum Beispiel mit Löschteichen oder Zisternen, zu decken.

Bodenordnung


Eine Bodenordnung ist aufgrund der Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht erforderlich. Sollte dies trotzdem der Fall sein, dürfte eine Grenzregelung bzw. der freihändige Erwerb von Flächen ausreichen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im August 2010

 0901 Be3 - FzG/be

⁷ Die angegebene Löschwassermenge steht laut Versorgungsunternehmen unter dem Vorbehalt, dass die Bereitstellung nicht durch höhere Gewalt, Betriebsstörungen, Wassermangel oder sonstige technische oder wirtschaftliche Umstände, deren Beseitigung dem Versorgungsunternehmen nicht zumutbar sind, unmöglich ist.