

# Stadt Ilmenau Bebauungsplan Nr. 56 „Am Friedhof West“

---

## Begründung

Stand : 02.11.2017

---

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther**  
**Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen**  
**99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13**

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586  
e-mail [info@dr-walther-walther.de](mailto:info@dr-walther-walther.de)  
homepage [www.dr-walther-walther.de](http://www.dr-walther-walther.de)

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Alternative Standortuntersuchungen
3. Verfahrensablauf
4. Geltungsbereich
5. Übergeordnete Planungen
6. Charakteristik des Bestandes
7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes
8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
  - 8.1. Ziele und Grundzüge der Planung
  - 8.2. Begründung der Festsetzungen
    - 8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 8.2.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
    - 8.2.3. Die Größe von Baugrundstücken
    - 8.2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
    - 8.2.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
    - 8.2.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken
    - 8.2.7. Führen von Versorgungsanlagen und -leitungen
    - 8.2.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 8.2.9. Lärmschutz
    - 8.2.10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - 8.2.11. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
    - 8.2.12. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
    - 8.2.13. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 4 ThürBO
9. Hinweise zum Planvollzug
10. Flächenbilanz

Anlage: Umweltbericht

## **1. Planungserfordernis**

Das Planungserfordernis des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ ist eng verknüpft mit der bauplanungsrechtlichen Entwicklung im Gesamtbereich der Flächen an der westlichen Stadteinfahrt der Stadt Ilmenau im Bereich der Erfurter Straße. Dabei liegt der Beginn dieser Entwicklung im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Friedhof“ im Jahr 1996. Das Planungsziel bestand damals in der Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie der Erweiterung des Friedhofs und der Weiterführung der sogenannten „Nordtangente“.

Der Bebauungsplan der Stadt Ilmenau Nr. 31 „Am Friedhof“ wurde 2001 rechtskräftig und umfasste mit einer Größe von 39,8 ha eine Fläche zwischen ehemaligen Bundesstraße B 4 (Erfurter Straße), der Eisenbahnstrecke Arnstadt – Ilmenau und der östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung einschließlich der Fläche des Friedhofs. Er wurde 2008 in den Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ und Bebauungsplan Nr. 31 b „Am Friedhof West“ aufgeteilt. Dies resultierte daraus, dass die Stadt Ilmenau zu diesem Zeitpunkt auf Basis der damaligen Bevölkerungsprognose zu der Erkenntnis kommen musste, dass die im Jahre der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Friedhof“ angenommene Bevölkerungsentwicklung nicht eintreten würde. Gemäß Bedarfsanalyse im Rahmen der Flächennutzungsplanbearbeitung hatte sich zusätzlich herausgestellt, dass im Jahre 2008 auf Grund der vorhandenen Auslastung von Gewerbe- und gemischten Bauflächen kein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen festgestellt werden konnte.

Der Bebauungsplan Nr. 31 b „Am Friedhof West“ wurde 2010 aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 entspricht annähernd dem des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 31 b.

Der Ostteil des vormaligen Bebauungsplans Nr. 31 „Am Friedhof“ wurde als Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“, zunächst als 1. Änderung und im Jahr 2013 als 2. Änderung mit grundlegend geänderter städtebaulicher Lösung, d.h. deutliche Reduzierung der Friedhofserweiterungsfläche, Umwandlung der Festsetzungen für die Baufelder von Geschoßwohnungsbau in Einfamilienhausbau und veränderter Verkehrslösung rechtskräftig.

Mit einer 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Friedhof Ost“ wurde im Rahmen der Planänderung das Plangebiet um ca. 2.400 m<sup>2</sup> Baufläche erweitert und mit dem Baugebiet MI 5 die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> geschaffen und eine weitere Ausweisung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend beschränkt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans trat am 25.08.2017 in Kraft.

Seit 2008 hat sich die Bevölkerungszahl der Stadt Ilmenau stabilisiert. Die in der Stadt Ilmenau an anderer Stelle ausgewiesenen Baugebiete sind überwiegend aufgesiedelt. Die Nachfrage im Baugebiet „Am Friedhof Ost“ durch überwiegend Bürger der Stadt Ilmenau ist so groß, dass von den insgesamt 121 Baugrundstücken mit Stand August 2017 bis auf 10 Reservierungen und ein freies Grundstück alle Grundstücke verkauft sind. Für 96 Bauanträge wurde die planungsrechtliche Zustimmung erteilt (Stand 08/2017).

Anlass der Planung des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ ist daher die große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet von Ilmenau. Darüber hinaus ist es das Ziel der Stadt, gemäß den Verpflichtungen als Mittelzentrum mittel- und langfristig jedem Interessenten in der Stadt Ilmenau ein Baugrundstück zur Verfügung stellen zu können.

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ ist deshalb die städtebauliche Neuordnung dieser Außenbereichsfläche als Wohngebiet für Eigenheime. Mit den Festsetzungen soll die städtebauliche Ordnung der Bebauung im angrenzenden Baugebiet „Am Friedhof Ost“ aufgenommen und weitergeführt werden.

## **2. Alternative Standortuntersuchungen**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Stadt Ilmenau wurden verschiedene Standorte für weitere potenzielle Wohnbauflächen untersucht und umfassend geprüft. Dabei wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans aus einer Zusammenstellung potenzieller Bauflächen im gesamten Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile solche Flächen ausgeschlossen, auf denen aus planungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Bebauung möglich bzw. sinnvoll erschien.

Insgesamt wurden im Planungsverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 12 potenzielle Wohnbaustandorte betrachtet, von denen letztlich 6 Standorte ganz oder teilweise nach Abwägung der betrachteten Belange ausgeschlossen wurden. Die untersuchten 12 Standorte und die Abwägungsergebnisse sind im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau ( Stand 14.09.2017 ) auf den Seiten 99 bis 102 nachzulesen.

Von den verbleibenden 6 potenziellen Standorten zur Ausweisung von Wohnbauflächen mit möglichen Einfamilienhausstandorten stellten sich die Flächen A = „Am Friedhof“ und B = „Erfurter Straße“ als am effektivsten heraus. Dies betraf sowohl die jeweilige Flächengröße und die damit verbundene Möglichkeit der Ausweisung einer ausreichenden Anzahl von Baugrundstücken als auch die Möglichkeiten der Erschließung der Flächen. Als logische Konsequenz erfolgte daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“. Wie schon beschrieben, ist dieses Gebiet erschlossen und befindet sich in der Aufsiedlung. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ ist daher die Fortsetzung des vorgenommenen Abwägungsprozesses zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen und im Rahmen des aktuellen bzw. des zukünftigen Bedarfs an Bauplätzen für Einfamilienhausstandorte in der Stadt Ilmenau unter den verbliebenen 5 Standorten der effizienteste.

Bereits seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 1996 für den Bebauungsplan Nr. 31 „Am Friedhof“ ist die gesamte Fläche zwischen Erfurter Straße und Bahnlinie potenzielle Stadtentwicklungsfläche. Durch die Teilung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 in die Bebauungspläne Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ und 31 b „Am Friedhof West“ sowie Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 b „Am Friedhof West“ infolge der damaligen Rahmenbedingungen zur Stadtentwicklung hat sich an der grundsätzlichen Eignung dieser Fläche für die Stadtentwicklung nichts geändert.

Für die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens über die Fläche an der Erfurter Straße westlich des Friedhofs gab letztendlich neben der Priorität im Standortauswahlverfahren die Lage im direkten Anschluss an das Baugebiet „Am Friedhof Ost“ Ausschlag. Damit kann eine Entwicklung der Stadtfläche von innen nach außen gesichert werden. Zudem ist es durch die Weiterführung der im Baugebiet „Am Friedhof Ost“ festgesetzten und bereits realisierten Fußwege möglich, aus dem Plangebiet „Am Friedhof West“ fußläufig in 10 bis 15 Minuten das Stadtzentrum zu erreichen.

### **3.      Verfahrensablauf**

Mit Beschluss Nr. 451/53/14 vom 20.03.2014 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ beschlossen.

Es wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 09.09.2014 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht lag noch nicht vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gebeten, eine Aussage zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) zu treffen.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB lag der Vorentwurf einschließlich der Begründung vom 03. – 17.11.2014 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128 zur Information aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Erarbeitung des Entwurfs und des Umweltberichts berücksichtigt. Dabei wurde im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange der Geltungsbereich des Entwurfs um die im Vorentwurf des Bebauungsplans als Mischgebiet ausgewiesene Fläche zwischen vorhandener Tankstelle an der Erfurter Straße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31a „Am Friedhof Ost“, Stand 2. Änderung, reduziert.

Mit dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom 26.10.2016 wurden auf Grundlage des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses Nr. 301/27/16 vom 01.12.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt

werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.12.2016 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lagen der Entwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom 02.01. – 03.02.2017 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128 zur Information aus und konnten von jedermann eingesehen werden.

Die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Erarbeitung der Satzung und des Umweltberichts berücksichtigt.

#### 4. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird im Südwesten durch die Erfurter Straße, die Tankstelle, das Gehölz um den ehemaligen Lotte-Schacht sowie die künftige Marktfläche; im Osten durch das Baugebiet „Am Friedhof Ost“ und im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG begrenzt.

Der Geltungsbereich des Vorentwurfs umfasst demnach nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

##### **Gemarkung Ilmenau**

###### Flur 29:

2536/1 teilweise, 2606/2 teilweise, 2607/2 teilweise, 2608/2 teilweise, 2609/2 teilweise, 2610/2 teilweise, 2611/5 teilweise, 2611/7, 2613/2, 2618/2, 2619/1, 2622/1, 2623/1, 2624/1, 2625/1, 2626/1, 2627/1, 2627/2, 2628/1, 2628/2, 2629, 2631/1, 2631/2 teilweise, 2632

2669/1, 2670/1, 2671/1, 2672/1, 2673/1, 2674/1, 2675/1, 2676/1, 2677/1, 2678/1, 2679/1, 2680/1, 2681/1

Von den oben aufgezählten Flurstücke waren folgende nicht im Aufstellungsbeschluss enthalten: 2536/1 teilweise, 2627/2, 2628/2, 2631/2 teilweise,

Diese zusätzlichen Flurstücke werden für die Ausformung des Verkehrsknotens an der Zufahrt zum Planungsgebiet benötigt.

Es fand zwischenzeitlich eine Umflurung statt. Im Aufstellungsbeschluss waren nachfolgende Flurstücke noch unter Flur 30 benannt:

2669/1, 2670/1, 2671/1, 2672/1, 2673/1, 2674/1, 2675/1, 2676/1, 2677/1, 2678/1, 2679/1, 2680/1, 2681/1  
Sie wurden alle der Flur 29 zugeordnet. Die Bezeichnung der Flurstücke blieb unverändert erhalten.

Nach Reduzierung der Fläche und Vermessung des Umrings umfasst der Geltungsbereich nunmehr folgende Flurstücke:

##### **Gemarkung Ilmenau**

Nr.	Flur	Flurstück	Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	Fläche im GB in m <sup>2</sup>
1	28	2536/1	2951tw.	1870
2	28	2628/2	23	23
3	29	2629	3187	3187
4	29	2632	820	820
5	29	2606/4	3114	3114
6	29	2607/4	6403	6403
7	29	2608/4	3043	3043
8	29	2609/4	3066	3066
9	29	2610/4	5088	5088
10	29	2611/7	5882	5882
11	29	2611/9	5657	5657

Nr.	Flur	Flurstück	Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	Fläche im GB in m <sup>2</sup>
12	29	2613/2	372	372
13	29	2618/2	6542	6542
14	29	2619/1	5569	5569
15	29	2622/1	5564	5564
16	29	2623/1	5555	5555
17	29	2624/1	3115	3115
18	29	2625/1	3113	3113
19	29	2626/1	4652	4652
20	29	2627/1	700	700
21	29	2627/1	2235	2235
22	29	2627/2	18	18
23	29	2628/1	2314	2314
24	29	2631/1	26824	26824
25	29	2631/2	951tw.	740
26	29	2669/7	47	47
27	29	2670/1	174	174
28	29	2671/1	236	236
29	29	2673/1	958	958
30	29	2674/1	1643	1643
31	29	2675/1	922	922
32	29	2676/1	1751	1751
33	29	2677/1	3521	3521
34	29	2678/1	1859	1859
35	29	2679/1	1977	1977
36	29	2680/1	853	853
37	29	2681/1	8530	8530
<b>Gesamt</b>				<b>127.937</b>

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 12,8 ha.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnung und Landesplanung tragen dazu bei, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den Erfordernissen einer Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen in Einklang zu bringen und eine dauerhafte, großräumig ausgewogene Ordnung zu gewährleisten. Sie orientiert sich dabei an der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen (LEP 2025) ist Ilmenau nach dem Zentrale-Orte-Prinzip als Mittelzentrum mit Stadt- und Umlandraum eingestuft. Ilmenau liegt im Schnittpunkt landesbedeutsamer Entwicklungsachsen sowie an der europäisch bedeutsamen Straßenverbindung A 71 / A 73 Berlin - Schweinfurt. Tangiert wird die Stadt Ilmenau von der überregionalen Schienenverbindung Berlin - Nürnberg.

Ilmenau gehört zum Technologiedreieck Erfurt - Jena - Ilmenau und bietet mit der Technischen Universität Ilmenau gute Voraussetzungen für die Etablierung und Weiterentwicklung von Forschungs- und Technologieeinrichtungen.

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) wird die Stadt Ilmenau neben der Ausweisung als Mittelzentrum außerdem als Stadt- und Umlandraum mit einer relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet.

Mit dem Regionalplan Mittelthüringen, der seit dem 01.08.2011 rechtsgültig ist, wird ein fortgeschriebenes Rahmenkonzept für eine geordnete räumliche Entwicklung der Planungsregion Mittelthüringen geschaffen. Er greift u. a. die Vorgaben des damals gültigen Landesentwicklungsplans 2004 (LEP) auf und formt sie regionsspezifisch räumlich und sachlich als Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus (§ 7 Abs. 5 ThürLPIG).

Die Planungsregion Mittelthüringen umfasst die Landkreise Gotha, Sömmerda und Weimarer Land, den ILM-Kreis sowie die kreisfreien Städte Erfurt und Weimar. Zusammen mit den kreisangehörigen Gemeinden, die im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentren ausgewiesen sind, bilden diese die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen als Träger der Regionalplanung.

Das Potenzial der Region liegt vor allem in ihrer zentralen geografischen Lage in Thüringen, in Deutschland und Europa und in den vorhandenen wirtschaftlichen, kulturellen und kulturhistorischen Zentren, insbesondere in Forschungs- und Bildungseinrichtungen, in der Thüringer Städte- reihe, welche sich in nahräumlicher Lage zu vielfältigen attraktiven Erholungsräumen befinden.

Gemäß dem Regionalplan Mittelthüringen stehen dabei für die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Ilmenau folgende Ziele im Vordergrund:

#### *Regionale Hauptentwicklungsziele*

Im Regionalplan soll ein Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung gegeben werden, indem

- sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Planungsregion Mittelthüringen wirtschaftlich entfalten können,
- auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und
- die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden.

#### *Raumstruktur*

Ilmenau bildet raumstrukturell einen Stadt-Umland-Raum im ländlichen Raum. In diesem Stadt-Umland-Raum Ilmenau sollen sich die Städte Ilmenau und Langewiesen im Bereich des Tourismus und der Erholung sowie der Siedlungsentwicklung über interkommunale Kooperationen abstimmen (G 1-2). Ilmenau gehört zu den festgelegten Städten für die hervorgehobene Weiterentwicklung des Kultur- und Bildungstourismus. Langewiesen ist als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Die interkommunalen Kooperationen sollen also in den Bereichen des Tourismus und der Erholung und darüber hinaus in der Siedlungsentwicklung stattfinden.

Sowohl die Ausweisung Zentraler Orte als auch die Festlegung von Grundversorgungsbereichen sollen die grundlegende Daseinsvorsorge und die gleichwertigen Lebensverhältnisse in der Planungsregion Mittelthüringen sichern.

Gemäß dem aktuellen Regionalplan Mittelthüringen nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein.

#### *Siedlungsstruktur*

Bei der Siedlungsentwicklung ist insbesondere das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu beachten.

Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

### Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß dieser Vorgabe wurde am 14.09.2009 durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für die Gesamtfläche der Stadt beschlossen. Nach Offenlage des 1., 2. und 3. Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau liegt aktuell der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan vor. Das Planwerk wurde zur Genehmigung eingereicht.

Im Rahmen der Analyse zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans hatte sich herausgestellt, dass sich in der Stadt Ilmenau der Bestand an Wohnfläche/Person im Vergleich als unterdurchschnittlich darstellt. Die verfügbare Wohnfläche/Person stieg in der Vergangenheit auch langsamer als in vergleichbaren Orten.

Bei der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplans wurde auf Grundlage der 12. Bevölkerungsvorausberechnung eine Bedarfsberechnung unter Berücksichtigung des Berechnungsmodells Wohnfläche/Person durchgeführt. Im Ergebnis der dabei durchgeführten Bedarfsberechnung benötigte die Stadt Ilmenau zu diesem Zeitpunkt nur aus ihrem Eigenbedarf ca. 35 ha Wohnbaufläche. Zum damaligen Zeitpunkt waren ca. 15 – 18 ha Wohnbauflächenreserven vorhanden, so dass ein Eigenbedarf von ca. 15 bis 18 ha verblieb.

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans mit Arbeitsstand Oktober 2014 hat vom 16.03.2015 bis 08.05.2015 öffentlich ausgelegen. Die Flächen der WA-Gebiete des Bebauungsplans Nr. 56 waren darin mit ca. 10 ha Wohnenerweiterung als Bruttofläche einschließlich der zugehörigen Straßenverkehrsflächen und Eingriffsausgleichsflächen und die gemischten Bauflächen mit ca. 2,4 ha als Bruttofläche in die bisherige Wohnbauflächenbedarfsberechnung des Flächennutzungsplans eingegangen. Als Gesamteigenbedarf der Stadt Ilmenau wurden im Rahmen des 2. Entwurfs zum Flächennutzungsplan 18,5 ha ausgewiesen. Die Flächen des Plangebiets mit dem Arbeitsstand Vorentwurf wurden in den 2. Entwurf des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau und nach Vorlage der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamtes für Statistik (1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung – 1.rBV) wurde im Ergebnis des Abwägungsprozesses ein 3. Entwurf zum Flächennutzungsplan erarbeitet und im Januar 2017 durch den Stadtrat beschlossen. Der 3. Entwurf lag im Zeitraum vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 offen. Am 14.09.2017 wurde nach Abwägung der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist in Ilmenau per 31.12.2015 im Verhältnis zum Vorjahr um 240 gestiegen. Daraus ergibt sich ein Wohnungsbedarf, der auf der Ebene der Flächennutzungsplanung betrachtet wird. Durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken ist zu erwarten, dass neben der Befriedigung des Wunsches nach einem Einfamilienhaus auch Geschosswohnungen frei werden, die bisher von den Einfamilienhausbauern bewohnt wurden. So ist zum Beispiel das im 2. Entwurf des Flächennutzungsplans noch als Potenzialfläche ausgewiesene Wohngebiet „Am Friedhof Ost“ (Bebauungsplan Nr. 31a) in finaler Aufsiedelung begriffen. Von den 121 Baugrundstücken ist mit Stand August 2017 nur noch 1 Grundstück frei verfügbar, für 96 Bauanträge wurde die städtebauliche Zustimmung erteilt.

Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplans betrachtet in seinem Erläuterungsbericht die Wohnungsbedarfsanalyse und die Analyse des Wohnbauflächenbestands und deren Entwicklung auf einer fundierten Berechnungsgrundlage bei gleichzeitiger Analyse der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung.

In der Erarbeitung des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplans mit dem Prognosejahr 2020 wird auf Hinweis des Landesverwaltungsamtes ein Berechnungsmodell angewandt, das ausgehend von einer haushaltsorientierten Prognose mit Bezug auf einen im Basis- und Prognosejahr anzusetzenden Wohnungsbestand den künftigen Bedarf an Wohnungen ermittelt. In einem zweiten Schritt werden die sich aus dem Wohnungsneubedarf ergebenden notwendigen Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan hergeleitet. Dabei sind die vorhandenen Reserven im beplanten und im unbeplanten Bereich wie auch Nachverdichtungspotenziale anzurechnen.



Die dabei geführte Berechnung stellt im 3. Flächennutzungsplanentwurf zwei Stränge gegenüber:

- die Berechnung der maßgeblichen Bevölkerung und
- des zugeordnet erforderlichen Wohnungsbedarfs.

Die Bevölkerung wird im Basisjahr 2015 und im Prognosejahr 2020 betrachtet. Der Ist-Bestand an Wohnungen im Basis-Jahr wird mit dem Bedarf im Prognosejahr abgeglichen. Soweit ein Wohnungsbedarf festgestellt wird, wird für diesen in einem zweiten Rechengang die benötigte Wohnbaufläche ermittelt. Dabei sind eventuell vorhandene Reserven anzurechnen.

Im Ergebnis dieser komplexen Betrachtung von zukünftigem Bedarf und aller wohnbaulich nutzbaren Reserven der Stadt Ilmenau einschließlich nutzbarer Reserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen (Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten) geht der 3. Entwurf des Flächennutzungsplans auf Grundlage Basisjahr 2015 von einem Wohnungsflächenneubedarf von 21,7 ha für das Prognosejahr 2020 aus. Im Planungsverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden durch die Stadt Ilmenau 12 potenzielle Wohnbaustandorte betrachtet, von denen letztlich 6 Standorte ganz oder teilweise nach Abwägung der betrachteten Belange ausgeschlossen wurden. Die mit den verbleibenden 6 Standorten, zu denen die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 56 als größte Fläche gehört, nachweisbaren Neuausweisungsflächen für Wohnbauland bleiben mit 13,9 ha deutlich hinter dem errechneten Bedarf zurück.

Resultierend aus dem vorbeschriebenen prognostizierten Eigenbedarf an Wohnbauland sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 im Flächennutzungsplanverfahren bestätigte Potenzialflächen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen genutzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher mit dem gesamtstädtischen Bedarf abgestimmt und erfüllt daher die Anforderungen gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 BauGB.

Damit entsprechen die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ den Darstellungen im 3. Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau.

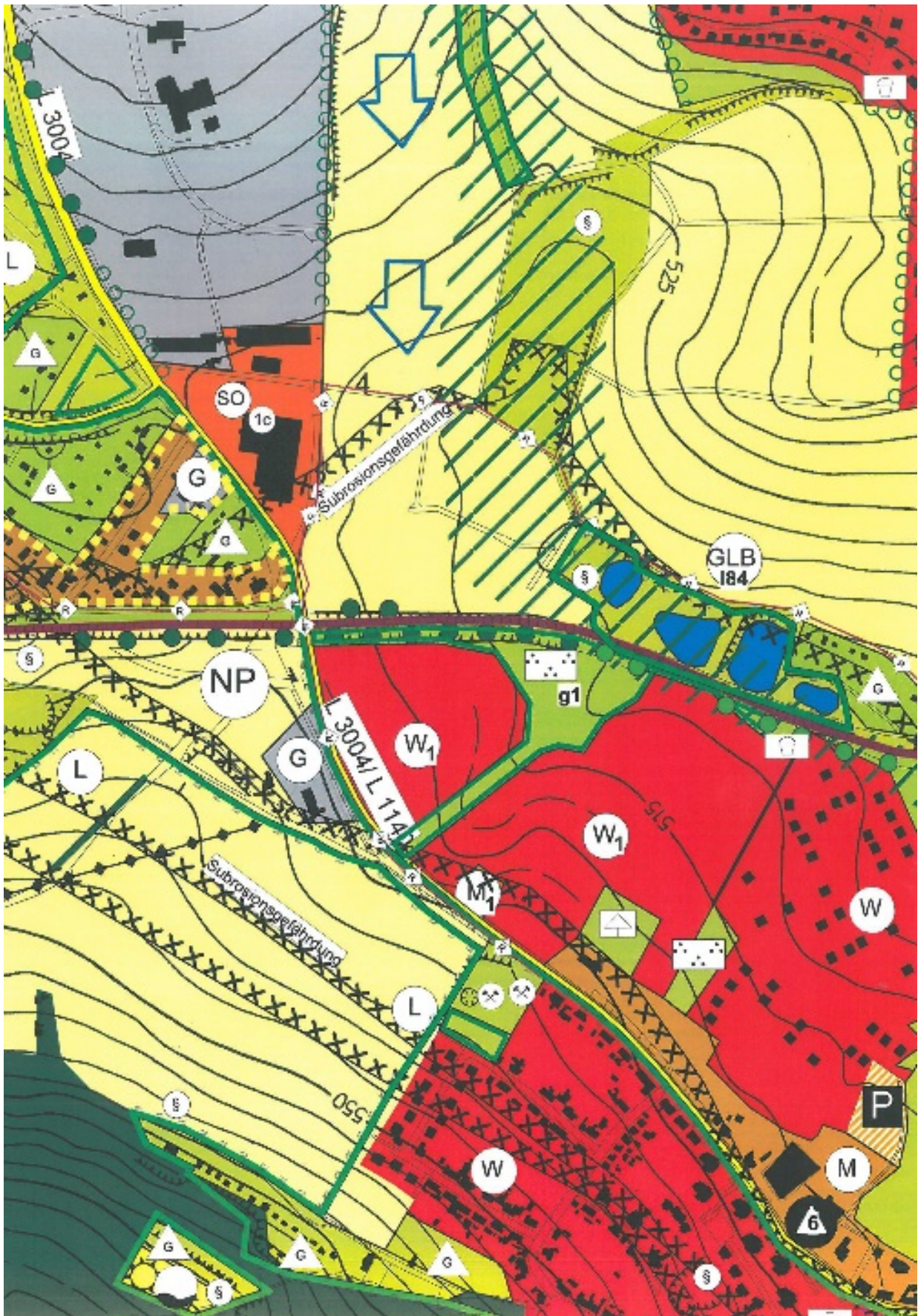
In Verbindung mit einer effektiven Erschließung der Fläche des Bebauungsplans entspricht die städtebauliche Idee des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Stadt Ilmenau entspricht damit sowohl den Anforderungen aus der Eigenentwicklung der Wohnbevölkerung und den daraus resultierenden Nachfragen nach der Wohnform des Einfamilienhauses und besonderer Wohnformen als auch ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum für das Umland.

Die planungsrechtliche Neuordnung des Planungsgebietes steht daher im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Vorgaben der Flächennutzungsplanung der Stadt Ilmenau.

Da ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Ilmenau Nr. 56 „Am Friedhof West“ um einen Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau mit Darstellung des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche:



Auszug aus dem FNP

## **6. Charakteristik des Bestandes**

### Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet wird im Südwesten durch die Erfurter Straße, die Tankstelle, das Gehölz um den ehemaligen Lotte-Schacht sowie die künftige Marktfläche; im Osten durch das Baugebiet „Am Friedhof Ost“ und im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG begrenzt.

### Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes ist unbebaut.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über einen, von der Landwirtschaft Wümbach GmbH bewirtschafteten ca. 12,5 ha großen Ackerlandfeldblock. Für einzelne Flurstücke liegen langfristige Pachtverträge vor. Der Landwirtschaftsbetrieb ist für die vorgenannte Fläche KULAP-Verpflichtungen für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2019 eingegangen. Die Einhaltung dieser Nutzungsverpflichtungen muss gewährleistet werden, da es bei vorzeitiger Nutzungsänderung zur Rückforderung aller im Verpflichtungszeitraum geleisteten Zahlungen kommt. Gemäß Hinweis des Landwirtschaftsamtes Rudolstadt im Rahmen des Vorentwurfs sollte geprüft werden, ob die Inanspruchnahme der Fläche auf einmal komplett oder in zeitlicher Staffelung, in Abhängigkeit zum Bedarf an Bauplätzen, erfolgen kann. Der Hinweis wurde durch die Stadt Ilmenau zum Anlass genommen, die Inanspruchnahme der Fläche als Wohnbauland unter dem Aspekt der Stadtentwicklung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nochmals zu überprüfen. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass die Stadt Ilmenau unter Beachtung des Gebots des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlicher Nutzfläche auf der einen Seite sowie einer effektiven Entwicklung der städtischen Ver- und Entsorgungsnetze auf der anderen Seite auf diesen stadtkernnahen Wohnstandort auf Dauer nicht verzichten kann. Das Erschließungs- und anschließende Aufsiedlungsverfahren soll daher zeitlich so durchgeführt werden, dass der Landwirtschaftsbetrieb seine KULAP-Verpflichtungen erfüllen kann. Sollte die Stadt Ilmenau im Rahmen des Investitionsdruckes zur Erschließung der Flächen früher als zum 01.01.2020 auf die Landwirtschaftsflächen zugreifen, muss die Stadt Ilmenau als Verursacher ggf. Rückzahlungen, die sich aus der KULAP-Verpflichtung ergeben, vom betroffenen Landwirtschaftsbetrieb übernehmen. Mit dem Landwirtschaftsbetrieb, der Landwirtschaft Wümbach GmbH, fanden diesbezüglich bereits Gespräche statt.

### Straßen und Wege

Die interne Erschließung erfolgt derzeit über landwirtschaftliche Wege.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet.

### Eigentumsverhältnisse

Mit aktuellem Stand befinden sich über 87 % der Flurstücke im Eigentum der Stadt Ilmenau, die übrigen befinden sich noch im privaten Eigentum. Im parallel zum Planaufstellungsverfahren angeordneten und eingeleiteten Umlegungsverfahren werden durch die Stadt Ilmenau weitere Flächen erworben.

### Umwelt- und Freiraumsituation

Umfangreiche Aussagen zur Umwelt- und Freiraumsituation erfolgen in den Aussagen des Umweltberichts, der zum Bebauungsplan Nr. 56 vorliegt.

Zusammenfassend sind folgende Hauptaussagen planungsrelevant:

### Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

### Klima:

Das Planungsgebiet dient als landwirtschaftliche Flur derzeit der Kaltluftentstehung.

### Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

### Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet stellt eine von Südwesten nach Nordosten abfallende Feldflur dar.

#### Immissionsschutz:

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Erfurter Straße und einer Nebenstrecke der Deutschen Bundesbahn (Erfurt-Ilmenau).

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Friedhof“ wurde die schalltechnische Prognose 1041.01 vom 30.09.1999 erarbeitet, deren bebauungsplanrelevante Empfehlungen (wie die Grundrissorientierung an der Bahntrasse) Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurden. Damals befanden sich auf der Erfurter Straße noch 2 Bundesstraßen (B4/B88).

Zwischenzeitlich wurde die A71 in Betrieb genommen, wodurch sich die Belastung aus Verkehrslärm auf der Erfurter Straße, die zur Landesstraße L3004 abgewidmet wurde, deutlich verringert hat.

Zur Erzielung planungsrelevanter Aussagen zum Planungsgebiet „Am Friedhof West“ hinsichtlich der Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches durch den Gutachter Dipl.-Phys. M. Harnisch mit Datum vom 19.04.2016 erstellt und mit Stellungnahme vom 08.08.2016 ergänzt vorliegt. Nach der Offenlage und der Beteiligung der TöB zum Entwurf des Bebauungsplans wurde im Ergebnis des Abwägungsprozesses eine weitere, erläuternde schallschutztechnische Stellungnahme des Gutachters mit Datum vom 09.04.2017 vorgelegt, die nochmals mit Schreiben vom 15.08.2017 ergänzt wurde.

Die bebauungsplanrelevanten Aussagen aller zusammengefassten gutachterlichen Aussagen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

#### Munitionsgefährdung:

Gemäß Stellungnahme der Tauber Delaborierung GmbH zum Vorentwurf des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 31 „Am Friedhof“ vom 17.09.1999 ist für dessen gesamten Geltungsbereich, somit auch für den westlichen Teil, der jetzt als Bebauungsplan Nr. 56 „Am Friedhof West“ aufgestellt werden soll, nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

## **7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes**

#### Trinkwasser

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist nach derzeitigem Erkenntnisstand grundsätzlich möglich.

#### Löschwasser

Für die geplante Bebauung im Planungsgebiet ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereitzustellen. Dabei kann die Bereitstellung durch nachfolgend genannte mögliche Löschwasserentnahmestellen mit Entfernung von  $\leq 300$  m zum Objekt, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt, erfolgen:

- Hydranten des öffentl. Trinkwassernetzes mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar
- andere ständig betriebsbereite Hydranten mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar
- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers zum Vorentwurf des Bebauungsplans kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans über die bestehende Einspeisung nur eingeschränkt Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Der übliche Bedarf von  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  für eine Dauer von mind. 2 Stunden kann derzeit nicht abgedeckt werden. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der Erschließungsplanung alternative Löschwasserbereitstellungsmöglichkeiten zu suchen. Anderenfalls wären Maßnahmen der äußeren Erschließung zur Erhöhung der Trinkwasser- Einspeisemenge in das Planungsgebiet unabdingbar. Möglich wäre die Verlegung einer Zubringerleitung in der Erfurter Straße vom Abzweig Rasen bis Einbindung Blumenstraße. Die verschiedenen Varianten müssen im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und bewertet werden. Demgemäß ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

#### Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entsorgen. Die Entsorgung ist grundsätzlich gesichert.

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers zum Vorentwurf des Bebauungsplans befindet sich der Anbindepunkt an die öffentliche Entwässerungseinrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ im Bereich Tulpenweg. Der öffentlichen Einrichtung kann an diesem Punkt jedoch nur anfallendes Schmutzwasser zugeführt werden.

Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Ilmenau.

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist für den Geltungsbereich gesondert zu betrachten und eine den Regeln der Technik entsprechende Anlage zu konzipieren.

Gemäß der vorliegenden Entwässerungsvorplanung ist die Regenrückhaltung in Form eines Regenwasserüberlaufbauwerks erforderlich. Eine entsprechende Fläche wurde in der Planzeichnung des Entwurfs festgesetzt.

Die Erteilung der diesbezüglichen wasserrechtlichen Erlaubnis und die Festlegung der Einleitbedingungen obliegen der zuständigen Wasserbehörde.

Für jedes Grundstück ist bei der Erschließung je ein Kanalanschluss für Schmutz- sowie Regenwasser vorzusehen und bis zur Grundstücksgrenze zu verlegen. Die Lage der Anschlussleitung ist geeignet zu markieren.

#### Grundstücksentwässerungsanlage

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers zum Vorentwurf des Bebauungsplans ist jedes Grundstück, welches an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird, vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist je ein Kontrollschacht für Schmutz- sowie Regenwasser vorzusehen.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Netz hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene ist beim Verband zu erfragen. Im Regelfall befindet sie sich auf dem Niveau der Geländeoberkante im Anschlussbereich an die öffentliche Einrichtung. Zu beachten sind hier die jeweils gültigen Regelwerke.

Die Grundstückseigentümer haben gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI bei entsprechendem Stand der Bauarbeiten, vor dem Verfüllen mit Erdreich, beim Zweckverband die Abnahme der gesamten Abwasseranlage anzuzeigen.

#### Genehmigungen Wasser- und Abwasseranlagen

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers zum Vorentwurf des Bebauungsplans ist dem Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau (WAVI) die Erschließungsplanung bei entsprechendem Bearbeitungsstand in 2-facher Ausfertigung zur Bestätigung vorzulegen. Absprachen zu technischen Lösungen sollten unbedingt im Vorfeld der Planung geführt werden.

Die einzelnen Bauherren haben vor Baubeginn gesonderte Standortstellungen zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen beim Zweckverband einzuholen.

#### Grundstücksteilung

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers zum Vorentwurf des Bebauungsplans müssen für Grundstücke, wenn sie im Nachhinein geteilt werden, für die zusätzlich entstandenen Grundstücke grundsätzlich separate Anschlüsse hergestellt werden. Die gemeinsame Nutzung von Anschlüssen ist nicht statthaft.

In den abzuschließenden Bauverträgen zwischen Erschließungsträger und Bauherr ist diese Forderung unbedingt einzuarbeiten.

#### Elektroenergieversorgung

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Ilmenau GmbH ist die Erschließung des geplanten Baugebietes „Am Friedhof West“ mit Elektroenergie grundsätzlich möglich. Prüfungen müssen vorab zur Anschlusszahl, Abnahmeleistung und zu den Anschlusspunkten erfolgen. Vorverlegungen von Hausanschlüssen werden dazu in der Regel als Straßenquerungen innerhalb von Schutzrohren ausgeführt. Gleichfalls sind im öffentlichen Raum, im Rahmen der Ausführungsplanung, ausreichend Trassen für Kabelverlegungen vorzusehen. Im Zentrum des Plangebietes werden eine Fläche von ca. 25 qm für die Errichtung einer Transformatorenstation sowie mehrere Flächen zur Aufstellung von Kabelverteilerschränken benötigt. Absprachen zur Erschließung von zulässigen gewerblichen Ansiedlungen sind im Rahmen der Erschlie-

ßungsplanung durch den Erschließungsträger gemeinsam mit der Abteilung Technik der Stadtwerke Ilmenau GmbH zu treffen.

#### Gasversorgung

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers zum Entwurf des Bebauungsplans kann die Erschließung des geplanten Wohngebiets „Am Friedhof West“ aus dem bereits MD- seitig erschlossenen angrenzenden Wohngebiet erfolgen.

Vorgesehen sind drei Verbindungen, zum einen aus dem Weg zum Tulpenweg, dem Weg zwischen den B-Plänen Nr. 31a und 56 sowie eine Einbindung in der Erfurter Straße (Nähe Bahn). Die Trassenplanung zu einer möglichen Verlegung von Gasleitungen, ist vorzugsweise innerhalb des Gehweges vorzusehen. Hausanschlüsse werden nicht in die Flurstücke vorverlegt, eine Mitverlegung von Schutzrohren wird gemeinsam mit den Strom-HA-Verlegungen in den Abschnitten der Straßenquerungen erfolgen.

Erdarbeiten dürfen durch die Ausführungsfirma nur unter Beachtung des gültigen DVGW-Regelwerkes erfolgen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Arbeitsblätter GW 125 und G 472 zu legen.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des IIm-Kreises.

#### Telekommunikation

Zur Versorgung innerhalb des Geltungsbereichs müssen neue, unterirdische Telekommunikationslinien errichtet werden.

## **8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung**

### **8.1. Ziele und Grundzüge der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ ist die städtebauliche Neuordnung der Plangebietsfläche aufgrund aktueller Erfordernisse der Stadt Ilmenau. Mit der Planung werden neue Baugrundstücke für Wohnhäuser sowie ein Grundstück für die Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe ausgewiesen. Im Rahmen der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet nach § 1 (2) Nr. 3 BauNVO soll zudem die Möglichkeit der Einordnung von Gebäuden für besondere Wohnformen und für eine Kindertagesstätte eröffnet werden.

Des Weiteren besteht ein planerisches Ziel darin, im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 56 die gestalterischen Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ zu gestalten, um eine einheitliche Wirkung der Gesamtfläche zwischen Erfurter Straße und Bahnlinie abzusichern.

### **8.2. Begründung der Festsetzungen**

#### **8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von WA und MI soll die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet abgesichert werden.

Die Bezeichnung der Nutzungsbereiche wurde entsprechend der möglichen Bauformen und dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung in jeweils einheitliche Gruppen zusammengefasst (WA 1 bis WA 4). Um die Festsetzungen zum Lärmschutz rechtseindeutig einzelnen Baufeldern zuordnen zu können bzw. die einzelnen Baufelder besser zu unterscheiden, wurden die Gruppen durchnummeriert, z.B. WA 2.1. bis WA 2.7.

Damit soll erreicht werden, dass sich ein potenzieller Bauherr mit konkreten Vorstellungen zu seinem zukünftigen Einfamilienhaus leichter auf der Planzeichnung hinsichtlich der Wahl seines Wunschgrundstücks orientieren kann. In den vier festgesetzten Nutzungsbereichen sind nachfolgende Haustypen möglich:

Im WA 1 (WA 1.1. bis WA 1.5.):

ein eingeschossiges barrierefreies flaches Haus im Bungalowstil mit sehr flach geneigtem oder Flachdach

Im WA 2 (WA 2.1., WA 2.2., WA 2.4. bis WA 2.7.):

ein eingeschossiges Haus im Bungalowstil mit größerer Dachneigung oder Flachdach mit Sockel und/oder Drempe sowie traditionelle Einfamilienhäuser mit teilweise ausgebautem Satteldach mit jeweils maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

Im WA 2 (WA 2.3.):

ein eingeschossiges Haus im Bungalowstil mit größerer Dachneigung oder Flachdach mit Sockel und/oder Drempe sowie traditionelle Einfamilienhäuser mit teilweise ausgebautem Satteldach mit jeweils maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

Im WA 3 (WA 3.1. und WA 3.2):

ein traditionelles eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Satteldach bzw. ein zweigeschossiges so genanntes modernes Haus mit sehr flach geneigtem oder Flachdach.

Im WA 4 (WA 4.1 und 4.2):

Reihenhäuser

Im MI 1:

Mit den Festsetzungen zum Mischgebiet an der Erfurter Straße soll gesichert werden, dass sowohl Wohn- Geschäfts- und Bürogebäude für die Nutzung als sonstige Gewerbebetriebe, soweit die Ausübung des Gewerbes das Wohnen nicht wesentlich stört, errichtet werden können. Außerdem wäre hier die Einordnung einer gewerblich betriebenen Seniorentagesstätte sowie von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich.

#### Zur Festsetzung 1.1.:

Mit dieser Festsetzung soll abgesichert werden, dass in den neu ausgewiesenen Gebieten die kleinteilige Wohnnutzung vorherrscht und lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die Möglichkeit erhalten, sich ergänzend anzusiedeln.

Die Realisierung der in der Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen würde auf Grund der in der Regel anzunehmenden Größe dieser Nutzungsarten dem städtebaulichen Ziel in diesem Teil der Stadt Ilmenau widersprechen.

#### Zur Festsetzung 1.2.:

Das festgesetzte Mischgebiet soll den neuen städtebaulichen Auftakt an der Wohngebietszufahrt von der Erfurter Straße, die die Stadteinfahrt darstellt, bilden. Es soll einen Übergang zu der sich anschließenden Wohnbebauung schaffen.

Die Realisierung der in der Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen würde auf Grund der in der Regel anzunehmenden Größe dieser Nutzungsarten dem städtebaulichen Ziel in diesem Teil der Stadt Ilmenau widersprechen.

#### Zur Festsetzung 1.3.:

Einzelhandelsbetriebe sind im ausgewiesenen Mischgebiet MI 1 nur dann zulässig, wenn sie keine sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Ilmenauer Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt in der Fassung von 2012 führen. Damit ist die Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, ggf. möglich.

Mit der Einschränkung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente in Einzelhandelseinrichtungen soll einem Verdrängungswettbewerb im gesamten Stadtgebiet vorgebeugt werden. Demgemäß sollen negative Auswirkungen auf die Innenstadt, wie z.B. Kaufkraftabfluss, vermieden werden. Die Festsetzung entspricht damit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau.

#### Zur Festsetzung 1.4.:

Der Ausschluss von Anlagen zur Nutztierhaltung soll zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermeiden. Außerdem soll damit das Planungsziel einer städtischen Erweiterung abgesichert werden. Die Ausnahmen zur Bienenzucht resultieren aus den in anderen Baugebieten bereits geäußerten Wünschen nach einer Honigproduktion für den Eigenbedarf, die mit maximal 2 Bienenstöcken in den an den Landschaftsraum angrenzenden Grundstücken realisierbar ist. Die Festsetzungen zur notwendigen Größe des eigenen Gartens, zum Abstand zu den Nachbarn und zur Höhe der Hecken an den Grenzen zum Nachbargrundstück basieren auf den von Landwirtschaftskammern und Imkervereinen herausgegebenen Richtlinien zur Bienenhaltung und sollen Nachbarschaftskonflikte minimieren. Die Festsetzung erfolgt auch aus ökologischen Gründen, da Bienen einen wichtigen Beitrag zur Bestäubung von Obstgehölzen leisten.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.5.: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), der zulässigen Wandhöhe und Oberkante Gebäude auf der Planzeichnung festgesetzt. Die Stadt Ilmenau verzichtet bewusst auf die Festsetzung von Geschossen und Dachformen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren und damit der Bewohner der Stadt Ilmenau entsprechen zu können. Um dennoch eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, soll mit in den Baugebieten unterschiedlichen Festsetzungen von Minimal- und Maximalhöhen für Wände und Gebäudeoberkanten im jeweiligen Baugebiet eine homogene Kubatur der Gebäude bei heterogener Ausformung der Haustypen gesichert werden.

Ziel ist es letztendlich, mit den Erweiterungsflächen (Baufelder WA 1.1 bis WA 4.2 sowie MI) eine aufgelockerte Bebauung planungsrechtlich abzusichern, die den neuen Stadtrand in diesem Bereich der Stadt bilden soll.

Dabei soll die kompaktere Einfamilienhausbebauung (WA 3.1 und WA 3.2) mit ihren dichteren geschlossenen Kubaturen und maximal 8,5 m Gebäudehöhe den zentralen Bereich des neuen Wohngebietes bilden.

Die Baugebiete WA 2.1 bis WA 2.7 mit Ausnahme WA 2.3, in denen nur die flacheren Einfamilienhäuser mit maximal 7,5 m Gebäudehöhe realisiert werden sollen, grenzen an den Teil des Baugebiets „Am Friedhof Ost“ an, in dem ebenfalls die flacheren Einfamilienhäuser mit maximal 7,5 m Gebäudehöhe sowie Gebäude mit maximal 10,5 m Gebäudehöhe realisiert werden können. Weiterhin grenzen an diese Baugebiete die festgesetzten Eingriffsausgleichsflächen im Übergang in den Landschaftsraum an.

Das Baugebiet WA 2.3 befindet sich nördlich und westlich der Lärmschutzwand. In den dort ausgewiesenen 2 Baufeldern ist auf Grund der Größe im Rahmen der festgesetzten Zulässigkeiten die optionale Einordnung einer Kindertagesstätte sowie von besonderen Wohnformen oder einer Seniorentagesstätte möglich.

Im Rahmen der Aufsiedelung des Baugebiets „Am Friedhof Ost“ wurden bereits mehrfach Bauwünsche für ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach und barrierefreiem Zugang ohne Sockel durch ältere Bürger geäußert, die ihr bisheriges Einfamilienhaus gegen ein altersgerechtes austauschen möchten. Diese sehr flachen Gebäude widersprechen dem städtebaulichen Planungsziel im WA 2 (Mindestwandhöhe 3,6 m, Mindestgebäudehöhe 4,2 m). Im Extremfall würde dabei ein 3,0 m hohes eingeschossiges Flachdachgebäude neben einem eingeschossigen Gebäude mit der maximalen Wandhöhe von 4,5 m und der maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m bei einem ausgebauten Satteldach stehen. Das widerspricht dem städtebaulichen Ziel der homogenen Kubatur der Gebäude. Um auch die Wünsche nach sehr flachen und in der Regel altersgerechten Gebäuden erfüllen zu können, werden entsprechende Kubaturen in den Baugebieten WA 1.1 bis 1.5 im westlichen Übergang des Plangebiets in den Landschaftsraum festgesetzt.

Überschreitungen der Grundflächenzahlen sollen nicht zugelassen werden, um eine diesen städtebaulichen Grundzügen widersprechende Verdichtung zu vermeiden.

Mit den festgesetzten Höhen soll der Charakter des Baugebiets „Am Friedhof Ost“ weiter geführt und dem neuen Stadtrand entsprochen werden.

#### Zur Festsetzung 1.6.

Das natürliche Gelände im Plangebiet ist hängig und fällt von der Erfurter Straße in Richtung Bahnlinie. Mit den Festsetzungen zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude soll die Angleichung der Höhe der Gebäude an die umgebende Bebauung bzw. untereinander gewährleistet werden. Mit der Festsetzung 1.6. (Bezugsebene) soll der Bezug der Höheneinpassung der Gebäude im nachfolgenden Bauantrags-



verfahren definiert werden. Bei Grundstücken, die an mehrere Straßenverkehrsflächen angrenzen, z.B. Eckgrundstücke, ist zwecks Rechtseindeutigkeit der Bezug zum Haupteingang des Hauptgebäudes herzustellen.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe dienen der Rechtseindeutigkeit.

Die Festsetzungen zu den technisch bedingten Aufbauten sollen diese quantifizieren. Sie erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Übermäßige technische Aufbauten würden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe mit dem Planungsziel homogener Kubaturen innerhalb des Straßenbildes unterlaufen. Zusätzlich ist das Plangebiet von Höhenzügen umgeben, von denen Einblicke auf die Dachlandschaft im Plangebiet möglich sind.

### **8.2.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Bauweise

Gemäß Nutzungsschablone sind die Gebäude in den WA 1.1 bis WA 1.5, in den WA 2.1 bis 2.7 und in den WA 3.1 und WA 3.2 als Einzel- oder Doppelhäuser und in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Im WA 4.1 sind Gebäude als Hausgruppe in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Im WA 4.2 sind Gebäude als Hausgruppe in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Im MI 1 sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll die angestrebte Typik einer aufgelockerten Stadtrandbebauung gesichert werden. Zusätzlich ist bei der Bebauung in den WA 1.1. bis WA 2.7.- Gebieten mit Ausnahme des Baugebietes WA 2.3. die Festsetzung 5.1. zu beachten. Demgemäß sind im Allgemeinen Wohngebiet pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte bzw. Haussegmentgruppe maximal 2 Wohnungen zulässig. Im WA 2.3. sind damit auch besondere Wohnformen möglich, die über das Maß von 2 WE pro Gebäude bzw. Segment hinausgehen.

#### Zur Festsetzung 2.1.

Mit dieser Festsetzung sollen alle baulichen Anlagen mit Ausnahme maximal 2 kleiner Nebenanlagen, wie z.B. ein Spielhaus für Kinder, nicht unterkellerte und nicht überdachte Terrassen oder ein Gartengerätehaus mit jeweils maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe von 3,0 m sowie von untergeordneten Vorbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden. Des Weiteren sind auch maximal 5 kleinere Nebenanlagen mit jeweils maximal 2 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe von 1 bis 3 m, wie z.B. Holzstapel, Backofen oder Hundezwinger auf dem Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Damit soll gesichert werden, dass nicht zu viele Nebenanlagen auf dem Grundstück eingeordnet werden, so dass dem Charakter eines Wohngrundstücks mit Vor- und Hausgarten widersprochen wird.

Zwei kleine Nebenanlagen pro Grundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich mit jeweils maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie untergeordnete kleinere Nebenanlagen und Vorbauten z.B. für Eingänge oder Treppen zum Hauseingang haben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf das Stadtbild im öffentlichen Straßenraum.

#### Zur Festsetzung 2.2.:

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von unterirdischen Anlagen zur Regenrückhaltung und für Heizmedien sowie Gartenteiche und nicht überdachte Schwimmbecken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll sowohl dem Charakter einer aufgelockerten Bebauung entsprochen als auch die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Hier muss im Einzelfall über ihre städtebauliche Wirkung im öffentlichen Straßenraum entschieden werden. Die in der Festsetzung genannten Gartenteiche bzw. nicht überdachte Schwimmbecken sind zwar bauliche Anlagen, aber mehr der Gartengestaltung zuzuordnen, so dass sie in der Regel außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtig verortet sind.

#### Zur Festsetzung 2.3.:

Mit dieser Festsetzung soll abgesichert werden, dass die nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen unversiegelt und somit Bereiche für die Erholung bzw. Gartennutzung bleiben. Offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen demgemäß im an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden Bereich eingeordnet werden. Damit sollen zukünftige Nachbarschaftskonflikte im Rahmen einer im rückwärtigen Teil der Grundstücke stattfindenden Gartennutzung vermieden werden.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll gesichert werden, dass auf zweiseitig erschlossenen Grundstücken im rückwärtigen Teil eine Garage

errichtet werden kann. Durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Entfernung zwischen Garageneinfahrt und Straße soll gesichert werden, dass trotzdem der Versiegelungsgrad durch Zufahrten gering gehalten wird. Unabhängig davon muss gemäß Festsetzung 1.5. auch mit dieser ausnahmsweise zusätzlichen Garage und Ihrer Zufahrt die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten werden.

#### Zur Festsetzung 2.4.:

Ziel dieser Festsetzung ist es, die urbane Gestaltung der in den öffentlichen Straßenraum wirkenden Vorgartenbereiche der Gebietstypik einer Stadtrandbebauung entsprechend abzusichern. Mit dieser Festsetzung sollen zudem zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

#### Zur Festsetzung 2.5.:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen oder vom Straßenraum aus sichtbar sind, beeinträchtigen die Qualität des Erscheinungsbildes der Baugebiete. Deshalb sollen die Stellplätze baulich so ausgeführt werden, dass eine Einsicht vom öffentlichen Raum her nicht möglich ist.

#### Zur Festsetzung 2.6.:

Mit dieser Festsetzung sollen unmaßstäbliche Härten hinsichtlich einer differenzierten Gebäudegestaltung bei gleichzeitiger Sicherung der geplanten städtebaulichen Grundzüge der Planung ausgeschlossen werden, ohne nachbarschaftliche Interessen zu verletzen.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zu den Festsetzungen 2.7. und 2.8.: Firstrichtung

Die städtebauliche Typik in den angrenzenden Stadtteilen wird vorrangig durch traufständige Gebäude geprägt. Aus rein städtebaulichen Gründen wäre die Fortführung der traufständigen Gebäude wünschenswert. Der Aspekt der heute zunehmend von den Bauherren gewünschten Realisierung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in den Dach- und Fassadenbereichen schließt allerdings in einigen Straßenabschnitten die reine Traufstellung der Einfamilienhäuser aus. Die Festsetzung der möglichen Firstausrichtung um 90 Grad versetzt stellt somit einen Kompromiss dar, um sowohl der städtebaulichen Ordnung noch gerecht zu werden als auch den Einsatz von Solaranlagen auf geneigten Dächern zu ermöglichen. Diese Festsetzung erfolgte bereits im derzeit in Aufsiedelung befindlichen direkt angrenzenden Baugebiet „Am Friedhof Ost“. Eine Ausrichtung der Dächer in die reine Südlage in den Bereichen, in denen die Straßenführung von der strikten Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung abweicht, ist damit nicht möglich und auch städtebaulich nicht gewünscht. Mit diesen Festsetzungen soll abgesichert werden, dass die Neubebauung sich dem gewachsenen Stadtbild annähert.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zu den Festsetzungen 2.9.: Abweichende Bauweise

Das Planungsziel für das Baugebiet 4.2 ist die Errichtung einer Reihenhausbauweise. Um das in der Planzeichnung festgesetzte Baufeld im Sinn einer wirtschaftlichen Flächeninanspruchnahme optimal bebauen zu können, kann die maximale Gebäudelänge 63 m betragen. Da in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung nur Gebäudelängen bis 50 m zulässig sind, wurde für das Bau-  
feld 4.2 eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, bei der die Gebäudelänge bis maximal 63 m sein darf.

### **8.2.3. Die Größe von Baugrundstücken**

#### Zur Festsetzung 3.1.:

Mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Wohngrundstücke von ca. 400 m<sup>2</sup> in den WA 1.1 bis WA 3.2 soll eine aufgelockerte, begrünte und durchlüftete Bebauung am Stadtrand gewährleistet werden.

### **8.2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

#### Zur Festsetzung 4.1.:

Diese Festsetzung soll der Erhöhung der Sicherheit in Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen dienen.

Des Weiteren erfolgt diese Festsetzung aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Zum einen soll gesichert werden, dass die Vorgartenfläche neben dem Zugang und einem zulässigen offenen Stellplatz nicht zusätzlich durch überdimensionierte Zufahrten versiegelt wird. Wohngebietstypisch wird die Gestaltung als bepflanzter Vorgarten angestrebt. Zum anderen soll die Überfahrtsbreite über die Fußwege bzw. Grünbereiche im öffentlichen Straßenraum auf das Mindestmaß beschränkt werden, um Straßenlaternen,

Bäume und Stellplätze einordnen zu können. Bei zweiseitig erschlossenen Grundstücken ist nach Festsetzung 2.3. ausnahmsweise eine Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer 2. Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m soll gesichert werden, dass diese Garage zwar erschlossen werden kann, die Überfahrtsbreite über die Fußwege bzw. Grünbereiche im öffentlichen Straßenraum aber auf das Mindestmaß beschränkt werden.

### **8.2.5. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

#### Zur Festsetzung 5.1.:

Die Beschränkung der Anzahl Wohneinheiten auf 2 pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte bzw. Haussegmentgruppe mit Ausnahme des Baugebietes WA 2.3. soll einerseits die Gebietstypik einer aufgelockerten durchgrünten Bebauung mit Einfamilienhäusern als neuem Stadtrand gewährleisten, andererseits soll dadurch auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Damit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner gewährleistet. Bei Bedarf können im WA 2.3. Gebäude für besondere Wohnformen mit mehr als 2 Wohnungseinheiten eingeordnet werden.

### **8.2.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken**

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Straßenverkehrsflächen

Bis auf die Teilbereiche der Erfurter Straße stellen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen neue Anliegerstraßen dar, die die Erweiterungsflächen im Plangebiet erschließen sollen. Die festgesetzte Breite von 10,00 m kann in der Erschließungsplanung detailliert werden.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Mischverkehrsflächen, Wirtschaftsweg und Fußwege

Die festgesetzten Mischverkehrsflächen sollen als Wohnstraßen mit 6,5 m Breite für geringe Belegung durch Anliegerverkehr das Straßennetz ergänzen.

Die festgesetzte Mischverkehrsfläche mit der Breite von 4,5 m mit der Zweckbestimmung Fußweg mit einer Breite von 3,5 m zwischen dem südlichen Wendehammer der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Planstraße A und dem Fußweg im östlich angrenzenden Baugebiete Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ soll prinzipiell als Fußweg genutzt werden. Dazu soll sie verkehrsorganisatorisch mit einem Poller gegen das Durchfahren gesichert werden. Für den Havariefall auf der Planstraße A wird zwischen diesem Wendehammer und der Erfurter Straße eine Verbindung außerhalb des Plangebietes geschaffen.

Die festgesetzte Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg im Nordosten schließt an den vorhandenen Fußweg im Baugebiet „Am Friedhof Ost“ an und erschließt den Spielplatz im Nordosten des Plangebietes. Die festgesetzte Breite dieses Weges von 4,5 m dient dazu, im Rahmen der Errichtung des Spielplatzes eine ausreichende Wegebreite für die Anlieferfahrzeuge der geplanten Spielgeräte sicherzustellen.

Die festgesetzte Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg zwischen der Planstraße F und dem Wirtschaftsweg am Regenüberlaufbecken soll der kurzen fußläufigen Erreichbarkeit des Spielplatzes im Nordosten für die Kinder aus dem westlichen Teil des Plangebietes dienen, zum anderen bildet sie den Leitungskorridor für Schmutz- und Regenwasserkanäle.

Die festgesetzte Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg dient vorrangig der Bewirtschaftung des Regenüberlaufbeckens sowie der fußläufigen Verbindung zwischen der Planstraße C und der Planstraße F. Der festgesetzte Wirtschaftsweg kann im Havariefall auf der Planstraße B als Umfahrung des westlichen Gebietsteils genutzt werden.

Die festgesetzte Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg zwischen dem Wendehammer der Planstraße B und der Grenze des Plangebietes im Nordwesten dient der fußläufigen Anbindung des Ortsteils Roda und der nördlich der Bahnlinie gelegenen gewerblichen Anlagen.

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Stellplätze

Östlich der Planstraße E wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Hier können je nach Ausführung der Erschließungsplanung 8 bis 9 öffentliche Stellplätze in Senkrechtsaufstellung realisiert werden. Dem entsprechend wurden 2 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen, funktionalen und ökologischen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass bei der Möglichkeit der Realisierung einer Kindertagesstätte im Nutzungsgebiet WA 2.3. Kurzzeitstellplätze für die Eltern, die ihre Kinder mit dem

PKW zur Kindertagesstätte bringen, zur Verfügung stehen. Mit der Festsetzung der Baumpflanzungen soll der Stellplatzbereich gegliedert und somit das Mikroklima verbessert werden.

### **8.2.7. Führen von Versorgungsanlagen und –leitungen**

#### Zur Festsetzung 6.1.:

Das Plangebiet kann von der tangierenden Bahntrasse aus eingesehen werden, ebenso von der Erfurter Straße. Die Erfurter Straße ist eine der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau und der Zubringer zur Autobahnanschlussstelle A71 Ilmenau West. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich, der damit Vorbeifahrenden einen der ersten Eindrücke zur Stadt vermittelt, würde somit das Stadtbild nachhaltig negativ beeinträchtigen.

Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung einer dem heutigem Stand der Technik entsprechenden Ausführung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen.

#### Zur Festsetzung 6.2.:

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, da man durch die Verlegung unterirdischer Leitungen der technischen Infrastruktur unter zu befestigende Flächen den dazu notwendigen Eingriff in die Bodenstruktur reduziert.

Die ausnahmsweise Abweichung von diesem Grundsatz sichert die technische Realisierbarkeit der Errichtung der Leitungsinfrastruktur in Bereichen, wo keine Befestigungen vorhanden sind.

### **8.2.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 7.1.:

Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen dem Ausgleich des Eingriffs dienen.

Im Ergebnis des Scopings wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegt. Die qualitativen und quantitativen Aussagen des Grünordnungsplans zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die der notwendigen Entwicklung im Rahmen der Umsetzung des Grünordnungsplans dienen, wurden als textliche Festsetzung übernommen. Dazu wurden auch die Artenlisten A und C, die im Rahmen der Maßnahmenumsetzung anzuwenden sind, einschließlich der Mindestanforderungen an das Pflanzgut in die Festsetzung aufgenommen.

#### Zur Festsetzung 7.2.:

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde mit dem Grünordnungsplan festgeschrieben, befestigte Flächen – soweit möglich – wasserdurchlässig zu gestalten. Die Festsetzung dient dazu, diese Vorgabe für Stellplätze, Feuerwehruzufahrten und sonstige Zufahrten konkret zu formulieren.

### **8.2.9. Lärmschutz**

#### Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 8.1.: Lärmschutzwand

Das Planungsgebiet wird im Südwesten von der vorhandenen Erfurter Straße und im Norden von der Bahntrasse Arnstadt – Ilmenau tangiert und verlärmmt. Darüber hinaus wird durch die geplanten Erschließungsstraßen Anliegerverkehrslärm im Gebiet verursacht.

Nach Inbetriebnahme eines Teilstücks der der A 71 hatte sich bereits während des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 31 ein Teil des Verkehrs, der vormals auf der damaligen B 4/88, jetzt L3004/L1140 von Arnstadt kommend das Planungsgebiet verlärmmt, auf die Autobahn verlagert. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose war die Erfurter Straße noch als B 4/88 gewidmet. Auf Grund der vorliegenden Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ wurde eine neue schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, welche mit Datum vom 19.04.2016 und Ergänzungen vom 09.04.2017 und 15.08.2017 vorliegt. Im Ergebnis des neuen Gutachtens wurden die Flächen für die Lärmschutzwand entlang der Erfurter Straße und nordwestlich der Tankstelle festgesetzt.

#### Zur Festsetzung 8.2.:

Mit dem für das Plangebiet vorliegenden Lärmgutachten vom 19.04.2016 / Ergänzung vom 09.04.2017 und 15.08.2017 wird das Plangebiet mit Lärmpegelbereichen versehen. Zu den ermittelten Lärmpegelbereichen wurde im schalltechnischen Gutachten eine Tabelle mit den dazugehörigen einzuhaltenden Außenlärmpegeln und den sich daraus ergebenden Werten für das resultierende Schalldämmmaß ( $R^1_{w,ges}$ ) der Außenbauteile vorgegeben. Diese Tabelle wird in die Festsetzung übernommen, um im Rahmen von Bauanträgen für die dazugehörigen entsprechenden Außenbauteile je nach zugeordnetem Lärmpegelbereich den Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN4109/2016, Tabelle 7 mit Korrektur nach Gleichung 33 führen zu können.

#### Zur Festsetzung 8.3.:

Die Festsetzung dient zur Erläuterung des Sachverhaltes, dass alle Flächen, die in der Planzeichnung nicht in die Lärmpegelbereiche III und IV zeichnerisch eingestuft wurden, dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen sind.

#### Zur Festsetzung 8.4.:

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate - wie z.B. Luftwärmepumpen - so eingeordnet werden, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm den zulässigen Maximalwert nicht überschreitet. Damit wird den Anforderungen gem. Nr. 6.1 der TA Lärm entsprochen und berücksichtigt, dass zwei Aggregate gleichzeitig auf einen Immissionsort einwirken können. Die Festsetzung dient damit der Sicherung der Wohnqualität der Grundstücke untereinander und der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten.

### **8.2.10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs sowie als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets und der westlichen Einfahrt in die Stadt Ilmenau.

#### Zur Festsetzung 9.1.

Mit dieser Festsetzung sollen durch standortgerechte Strauch- und Baumbepflanzung die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktion und eine Verbesserung des Mikroklimas gesichert werden. Die Festsetzung des Pflanzens von Laubbäumen II und III. Ordnung oder Obstbäumen resultiert aus der geringeren Endgröße gegenüber Laubbäumen I. Ordnung und den zum Teil sehr schmalen bzw. kleinen Grundstücken in den festgesetzten WA 4.1 und WA 4.2 sowie dem Gleichheitsgrundsatz für alle Bauherren im Plangebiet. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

#### Zur Festsetzung 9.2.:

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus städtebaulich-gestalterischen Gründen als auch aus Gründen des Schutzes des Bodens vor Erosion.

Auf der Grundlage der Hinweise zur Erosionsgefährdung durch das LRA Ilm-Kreis im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 56 wurde eine entsprechende Überarbeitung vorgenommen. Die Bereiche der Abflussbahnen werden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung E (Fläche mit Bepflanzung gegen Erosionsgefährdung) festgesetzt.

Die aus dem Grünordnungsplan übernommenen qualitativen und quantitativen Aussagen zur Bepflanzung einschließlich der anzupflanzenden Arten sollen sichern, dass der Boden nicht mit dem fließenden Wasser weggeschwemmt wird und abfließendes Regen- oder Schmelzwasser auf dieser Fläche zurückgehalten und versickert werden kann.

#### Zur Festsetzung 9.3.: Begrünung von Stellplatzbereichen

Die Festsetzung dient der gestalterisch ansprechenden Begrünung größerer Stellplatzbereiche sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

Zur Festsetzung 9.4.: Lärmschutzwand

Die Festsetzung dient der gestalterisch ansprechenden Begrünung der festgesetzten Lärmschutzwand und deren dauerhaftem Erhalt.

Zur Festsetzung 9.5.: Artenliste

Die Artenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen der Listen B bis E für die auf der Planzeichnung oder textlich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Auflistung von Mindestanforderungen an das Pflanzgut. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

**8.2.11. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB**

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplans wurden eine Bewertung des Eingriffs, der Grünordnungsplan und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf ermittelt.

Die bebauungsplanrelevanten Festsetzungen wurden dann in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Zur Festsetzung 10.1.:

Mit dieser Festsetzung werden die Eingriffsausgleichsmaßnahmen benannt.

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

Zur Festsetzung 10.2.:

Der Verteilungsmaßstab für alle Eingriffsausgleichsmaßnahmen wird basierend auf den Regelungen der Satzung der Stadt Ilmenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – c BauGB (Kostenerstattungsbetragsatzung) gebildet.

**8.2.12. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**Zur Festsetzung 11.1.:

Mit dieser Festsetzung wird abgesichert, dass keine Genehmigung und Errichtung von Einfamilienhäusern ohne eine dem vorangehende körperliche Herstellung der zeichnerisch und textlich gemäß Punkt 8.1. festgesetzten Lärmschutzwand erfolgen kann. Im Sinne dessen wird mit der Festsetzung gesichert, dass im Rahmen der Aufsiedlung des Plangebietes keine unzulässige Verlärmung von Wohnbereichen auf Grund der fehlenden Lärmschutzwand auftreten kann.

**8.2.13. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 4 ThürBO**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Plangebietes an der westlichen Stadteinfahrt der Stadt Ilmenau zu sichern.

Leitbilder sind die Festsetzungen im angrenzenden Baugebiet „Am Friedhof Ost“ sowie ortstypische Materialien und Formen, die gewährleisten, dass die Gebäude sich harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Die Formulierungen der Gestaltungsfestsetzungen sollen bei Einhaltung des städtebaulichen Rahmens analog der Festsetzungen im Baugebiet „Am Friedhof Ost“ minimiert formuliert bzw. für die Bauwilligen einfach händelbar und mit breiten Möglichkeiten in ihrer praktischen Umsetzung werden.

Durch eindeutige Formulierungen sollen zukünftige Rechtsstreitigkeiten über Dachformen oder Fassadenfarben vermieden werden.

## Äußere Gestaltung von Gebäuden

### Zu den Festsetzungen 12.1. bis 12.6.: Dachgestaltung

Das Plangebiet ist vom westlichen Teil der Erfurter Straße als Stadteinfahrt sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll für den Gesamtbereich des geplanten Bebauungsgebietes der städtebauliche Rahmen fixiert werden, um die entstehenden Gebäude trotz der Möglichkeiten unterschiedlicher Dachformen und Materialien in ihrer Gesamtwirkung zu einer Baulichkeit zusammenzufassen, die keine dabei primär störenden Elemente (wie z.B. unproportionierten Dachaufbauten usw.) aufweist bzw. hinsichtlich der Lage von Traufen bei Pultdächern sich in die Gesamtlösung einfügt.

Auch deshalb sollen Anlagen zur Sonnenenergienutzung baulich und farblich in die Dachfläche integriert werden. Bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden bedeutet das, dass die Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen so eingebaut werden müssen, dass die nach Festsetzung 12.5. zulässigen Dacheindeckungsmaterialien Dachziegel oder matt beschichtete Verblechungen diese Anlagen umgeben. Die Farbe der Dacheindeckungsmaterialien muss sich der Farbe der Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen anpassen. Bei einem nachträglichen Aufbau von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen muss sich deren Farbe dem vorhandenen Dacheindeckungsmaterial anpassen. Sie gelten als baulich integriert, wenn sie flach auf der vorhandenen Dachhaut aufliegen.

Die Festsetzung zur Einordnung der Traufe von Pultdächern an der Straßenfassade soll dazu dienen, dass Pultdächer auf benachbarten Grundstücken die gleiche Ausrichtung haben und sich das Straßenbild auch an benachbarte zulässige Gebäude mit z.B. Satteldächern angleicht. Mit dieser Festsetzung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Firstrichtung abgesichert werden, dass die Neubebauung dem Stadtbild entsprechend straßenbegleitend traufständig erfolgt.

### Zu den Festsetzungen 12.7. bis 12.9.: Fassadengestaltung

Das Plangebiet ist vom westlichen Teil der Erfurter Straße als Stadteinfahrt sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich an der Bebauung im östlich angrenzenden Baugebiet „Am Friedhof Ost“ sowie in dem südlich angrenzenden Stadtteil. Es soll ein ausgeglichenes Bild des neuen Stadtrandes erreicht werden ohne Störwirkung, z.B. durch Spiegelungen oder blendende und grelle Farbwirkung in den Landschaftsraum.

Deshalb sind weiße und schwarze Fassaden nur abgetönt mit Farbbeimischungen zulässig. Fassadenfarben in der Mischung von Rot und Blau, also Lila und in Leuchtfarben sind unzulässig, weil sie dem historisch gewachsenen Stadtbild der Stadt Ilmenau als einer Stadt im Thüringer Wald nicht entsprechen. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes als Bestandteil der Thüringer Kulturlandschaft.

### Zur Festsetzung 12.10.: Anlagen zur alternativen Energiegewinnung auf Dächern und an Fassaden

Derzeit ist nicht absehbar, wie sich die Anlagen zur alternativen Energiegewinnung in den nächsten Jahren weiter entwickeln werden. Der Einsatz der Energiegewinnungsanlagen ist aus Gründen des Klimaschutzes vom Gesetzgeber generell gewollt.

Das Plangebiet ist vom westlichen Teil der Erfurter Straße als Stadteinfahrt sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Deshalb können Anlagen zur alternativen Energiegewinnung nur eingeordnet werden, wenn sie das Landschaftsbild nicht stören. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit muss mit dem Bauantrag die landschaftsbildverträgliche Lösung nachgewiesen werden. Somit wird sowohl den Belangen des Klimaschutzes als auch denen des Schutzes der Thüringer Kulturlandschaft entsprochen. Von einigen Anlagen zur alternativen Energiegewinnung können zudem Beeinträchtigungen, z.B. Anlagengeräusche oder Schattenwurf ausgehen. Dann muss mit dem Bauantrag nachgewiesen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind Gutachten zur Unbedenklichkeit erforderlich.

## Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

### Zu den Festsetzungen 13.1. bis 13.5.:

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll erreicht werden, dass zum einen diesbezügliche Bestimmungen in der Stadt Ilmenau für gleichartige städtebauliche Situationen harmonisiert, zum anderen aber auch den berechtigten Interessen von Gewerbetreibenden an Werbung entsprochen werden kann.

Um einer Informationsüberreizung vorzubeugen, sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, in den WA-Gebieten an den Gebäuden, im Baugebiet MI 1 auch auf den privaten Grundstücksflächen, eingeordnet werden.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Die Größe der Werbeanlagen wurde dem Charakter des Plangebietes als Wohn- bzw. Mischgebiet angepasst.

Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Leuchtwerbung soll gesichert werden, dass im Bauantragsverfahren die Störwirkung auf angrenzende Wohnnutzungen betrachtet wird. Um zukünftige Nachbarschaftskonflikte zu begrenzen und die Störwirkung von Werbeanlagen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

Mit der Unzulässigkeit der Werbeanlagen und Warenautomaten an Zäunen, Toren und Türen sowie den bereits begründeten Beschränkungen hinsichtlich Gestaltung, Größe und Einordnung von Werbeanlagen soll der Verunstaltung des öffentlichen Raumes bis hin zur Entstehung städtebaulicher Missstände und der Reizüberflutung durch Überfrachtung mit einer Vielzahl von Informationselementen im öffentlichen Raum entgegen gewirkt werden.

### **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

#### Zu den Festsetzungen 14.1. und 14.2.: Geländeänderungen

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die entstehenden Baugrundstücke im Prinzip in ihrer nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und der Lärmschutzwand vorhandenen Geländeausbildung zu erhalten und ggf. konstruktiv oder funktional notwendige Veränderungen nur per Ausnahme zuzulassen. Aus diesem Grund wird auch die Ausformung vorgesehener Böschungen generell eingeschränkt. Der Schutz vor Bodenerosion dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, wie Fruchtbarkeit und der Möglichkeit, Regenwasser zu speichern und wieder abzugeben. Der festgesetzte Mindestabstand des Böschungsfußes zum Nachbargrundstück soll Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes verhindern.

#### Zur Festsetzung 14.3.: Sichtschutzwände

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Sichtschutzwände nicht als Gestaltungsmittel für die Gartengestaltung genutzt werden können. Durch den Verbau von Sichtbeziehungen können Nachbarschaftskonflikte entstehen, die hiermit verhindert werden sollen.

### **Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### Zur Festsetzung 15.1.: Zäune zum öffentlichen Raum

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Einfriedungen der Grundstücksbereiche zum öffentlichen Raum hin mit gestalterisch dem Stadtbild einer Stadtrandbebauung entsprechenden Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung vorgenommen werden.

#### Zur Festsetzung 15.2.: Zäune im Übergang zum Landschaftsraum

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Einfriedungen der Grundstücksbereiche zum Landschaftsraum mit landschaftsbildverträglichen Materialien und Höhenentwicklung vorgenommen werden.

## **9. Hinweise zum Planvollzug**

Die Hinweise sollen an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren. Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des Bebauungsplans oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung dienen.

#### Denkmalschutz und archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist aber trotzdem nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden könnten. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:



Nach § 16 Abs. 3 ThürDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### Geologische Belange

Aufgrund der Besonderheiten des Baugrundes wird hier explizit auf den Aufbau des Baugrundes und die Notwendigkeit der standortbezogenen Baugrunduntersuchung verwiesen.

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

#### Baugrund

Das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass sich aus dem geologischen Aufbau des Untergrundes hinsichtlich Subrosion überwiegend kein Gefährdungspotenzial bzw. nur ein geringfügiges Restrisiko für mögliche Baustandorte ergibt. Daraufhin wurde durch die Stadt Ilmenau eine rastermäßige Baugrunduntersuchung beauftragt, die aussagt, dass sich das Plangebiet mit gewissen Einschränkungen (u.a. starke Vernässung) als Baugrund eignet.

In Verbindung mit den vorliegenden Aussagen zur Erosionsgefährdung muss mit erhöhten Aufwendungen in der Gründung gerechnet werden. Deshalb wird dringend empfohlen, konkreten Bauvorhaben eine standortbezogene Baugrunduntersuchung zu Grunde zu legen.

#### Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall sind die zuständige Umweltbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Abfalllagerung und –beseitigung

Es wird auf die geltenden gesetzlichen Regelungen zur Abfalllagerung bzw. –beseitigung verwiesen.

#### Immissionsschutz

##### Zu Hinweis 6.1.: VDI-Richtlinie 2719 und DIN 4109

Es werden die einzuhaltenden technischen Vorschriften bezüglich des Nachweises der Schalldämmmaße von Außenbauteilen benannt.

##### Zu Hinweis 6.2.:

Der Hinweis dient der Minimierung möglicher späterer Nachbarschaftskonflikte auf der Grundlage der Hinweise des Landratsamtes zum Vorentwurf des Bebauungsplans.

Die 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.01.2010 (Geändert durch Art. 77 V v. 31.8.2015 I 1474) fordert im § 19 Abs. 1, dass die Austrittsöffnung von Schornsteinen für Festbrennstofffeuerungsanlagen, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, in einem Umkreis von 15 m die

Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen um mindestens 1 m überragen müssen. Diese Anforderung wurde insbesondere zum Schutz vor Geruchsbelästigungen in die 1. BImSchV aufgenommen. In Bebauungsplangebiet mit kleinen Grundstücksgrößen und unterschiedlichen Bauhöhen stellt

dies oft ein Problem dar, da von den Bauherren oft eine Festbrennstofffeuerungsanlage (Kamin, Kaminofen) gewünscht wird.

#### Belange der Eisenbahn

Das Plangebiet grenzt nördlich direkt an das Grundstück der Bahntrasse an. Es werden die einzuhaltenden Bestimmungen, die sich aus dem Eisenbahnrecht ergeben, benannt.

#### Regelungen zum Oberflächenabfluss / bauzeitliche Gewässerhaltung

Es wird auf die geltenden gesetzlichen Regelungen verwiesen, die im Wesentlichen Eingriffe in das Grundwasser oder in den natürlichen Vorfluter betreffen.

#### Brauchwasseranlagen

Es wird darüber informiert, dass Brauchwasser- und Regenwassernutzungsanlagen genehmigungs- und abnahmepflichtig sind. Der zuständige Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Ilmenau (WAVI).

#### Munitionsgefährdung

Derzeit ist das Plangebiet nicht als kampfmittelegefährdeter Bereich bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall sind der zuständige Kampfmittelräumdienst zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Herstellung von Stellplätzen auf Wohngrundstücken

Die Punkte 49.1.1. und 49.1.7. der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) vom 3. April 2014 sagen aus:

„49.1.1 Zur Definition der Begriffe Stellplatz und Garage vgl. § 2 Abs. 5 (ThürBO). Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO).

Geeignet sind Stellplätze, wenn sie den ihnen zugeordneten Zweck erfüllen, die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr zu entlasten, der von baulichen Anlagen ausgelöst wird. Hierzu gehört, dass der Anordnung auf dem Baugrundstück keine Hindernisse tatsächlicher, bauplanungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Art oder allgemein aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere des Verkehrs, entgegenstehen. „Gefangene“ Stellplätze (hintereinander liegende Stellplätze, bei denen der hintere nur über den davor liegenden Stellplatz befahren werden kann) können i. d. R. nicht als notwendige Stellplätze anerkannt werden (OVG Rheinland-Pfalz, 22.08.2002, 1 A 10439/02). Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 bestehen dagegen regelmäßig keine Bedenken gegen hintereinander liegende Stellplätze.“

„49.1.7 Der durch ein Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf wird von der Bauaufsichtsbehörde nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 (ThürBO) beurteilt und entschieden.

Im Übrigen ist der Bauherr selbst verantwortlich; eine Abstimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze mit der Bauaufsichtsbehörde ist zu empfehlen.

Die nachfolgende Tabelle ist nicht verbindlich sondern bietet lediglich einen Anhaltspunkt für den durchschnittlichen Bedarf an Stellplätzen ausgewählter Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse oder der Art oder Nutzung der baulichen Anlage muss der Bedarf konkretisiert werden.

Identische Gebäude können je nach Standort, Einzugsbereich, Anbindung an den ÖPNV usw. einen unterschiedlichen Stellplatzbedarf auslösen.“

## Auszug der Tabelle

Anlage zu Nr. 49.1.7 Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besucher in v. H.
<b>1.</b>		<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser	1-2 Stpl. je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1-1,5 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10-20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 8-15 Betten, jedoch mind. 3	75

Es besteht im Plangebiet keine städtebauliche oder aus Gründen der Verkehrsbelegung funktionelle Notwendigkeit, alle Straßen als Erschließungsstraßen mit Fußwegen und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum auszubilden. Im Sinne der Verkehrsberuhigung wurden große Anteile als Mischverkehrsflächen festgesetzt. In diesen Abschnitten ist das regelmäßige Parken im öffentlichen Raum nicht möglich. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben zudem gezeigt, dass regelmäßig im Winterhalbjahr mit längeren Perioden mit sehr hohem Schneeaufkommen gerechnet werden muss, wodurch die Befahrbarkeit der untergeordneten Straßen im Verkehrsnetz der Stadt zusätzlich eingeschränkt wird. Deshalb soll im Vollzug der Satzung des Bebauungsplans im Bauanzeigeverfahren der obere Wert der Tabelle Anlage zu Nr. 49.1.7, d.h. 2 Stellplätze je Wohnung im Einfamilienhaus eingehalten werden, wobei der 2. Stellplatz auch als offener Stellplatz vor der Garageneinfahrt auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden kann.

Artenschutz

Dieser Hinweis dient dem Artenschutz. Damit soll ein übermäßiges Anlocken von Insekten aus dem angrenzenden Landschaftsraum verhindert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Hinweis dient dem Schutz des Mutterbodens, dessen Verlust durch Baumaßnahmen, falscher Lagerung und Abkippen an ungeeigneten Stellen verhindert werden soll, sowie dem Erhalt des vorhandenen Bewuchses.

Publizitätsgebot

Der Hinweis dient dazu, dass potenzielle Bauwerber bzw. durch diese beauftragte Dritte darauf hingewiesen werden, dass das unter Punkt 8.2. der textlichen Festsetzungen aufgeführte Vorschriftenwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, einsehbar ist.

**10. Flächenbilanz**

Größe des Planungsgebietes	ca. 12,80 ha
-----	
Art der Fläche im Planungsgebiet	Flächengröße in ha
-----	
WA GRZ 0,4	7,99 ha
MI GRZ 0,6	0,26 ha
Straßenverkehrsfläche	1,02 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,86 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,05 ha
Lärmschutzwall	0,16 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,90 ha
davon Regenüberlaufbecken	0,43 ha
Fläche für Spielplatz	0,24 ha
Flächen mit Bepflanzung gegen Erosionsgefährdung	0,33 ha
-----	
Summe	12,80 ha
=====	

Die einzelnen Flächen der Flächenbilanz wurden digital auf Grundlage der ALK ermittelt. Es können Differenzen zu den tatsächlichen Größen im Kataster auftreten.