
STADT ILMENAU

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56
,AM FRIEDHOF WEST' - 2. ÄNDERUNG**

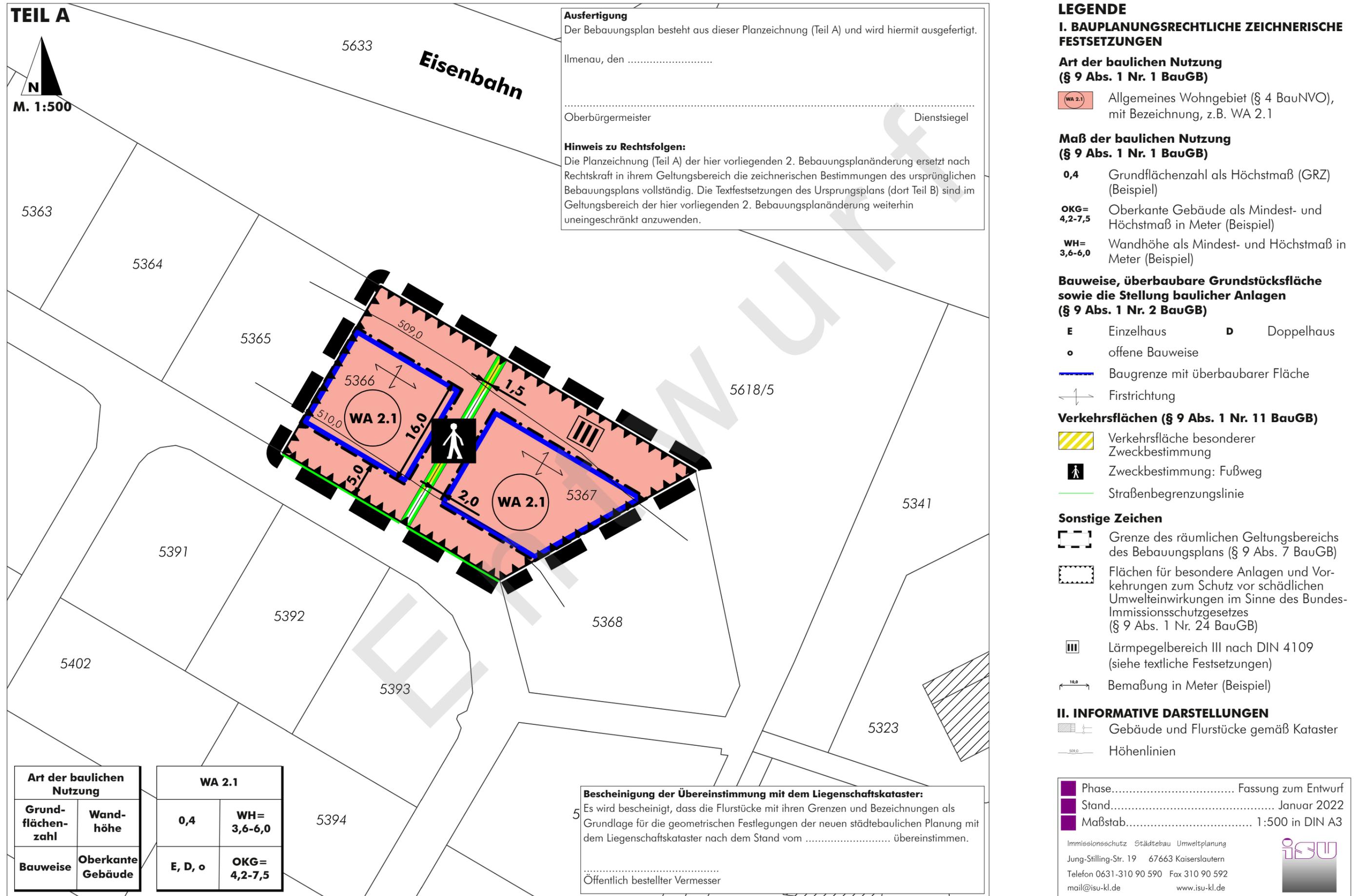


Fassung zum Entwurf, Januar 2022

**-Planzeichnung mit Legende-
-Begründung-**

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 'AM FRIEDHOF WEST - 2. ÄNDERUNG'

STADT ILMENAU



TEIL A



Ausfertigung
 Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung (Teil A) und wird hiermit ausgefertigt.
 Ilmenau, den

.....
 Oberbürgermeister

 Dienstsiegel

Hinweis zu Rechtsfolgen:
 Die Planzeichnung (Teil A) der hier vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung ersetzt nach Rechtskraft in ihrem Geltungsbereich die zeichnerischen Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans vollständig. Die Textfestsetzungen des Ursprungsplans (dort Teil B) sind im Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung weiterhin uneingeschränkt anzuwenden.

LEGENDE
I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Bezeichnung, z.B. WA 2.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) (Beispiel)

OKG= 4,2-7,5 Oberkante Gebäude als Mindest- und Höchstmaß in Meter (Beispiel)

WH= 3,6-6,0 Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter (Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E Einzelhaus **D** Doppelhaus

o offene Bauweise

Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)

Bemaßung in Meter (Beispiel)

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Gebäude und Flurstücke gemäß Kataster

Höhenlinien

| Art der baulichen Nutzung | | WA 2.1 | |
|---------------------------|-------------------|---------|--------------|
| Grundflächenzahl | Wandhöhe | 0,4 | WH= 3,6-6,0 |
| Bauweise | Oberkante Gebäude | E, D, o | OKG= 4,2-7,5 |

Bescheinigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

.....
 Öffentlich bestellter Vermesser

Phase..... Fassung zum Entwurf

Stand..... Januar 2022

Maßstab..... 1:500 in DIN A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
 Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
 mail@isu-kl.de www.isu-kl.de

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BIm-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
7. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigelegt.

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 56 ‚AM FRIEDHOF WEST - 2. ÄNDERUNG‘****BEGRÜNDUNG**

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

| | |
|--|----------|
| 1 PLANUNGSANLASS DER ÄNDERUNG | 1 |
| 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG | 1 |
| 3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 2 |
| 4 EINORDNUNG UND INHALTE DER ÄNDERUNG | 3 |
| 5 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN | 4 |

Der vorliegende Bebauungsplan wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

1 PLANUNGSANLASS DER ÄNDERUNG

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen kleinen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 56 ‚Am Friedhof West‘ zu ändern. Anlass der Planung ist die Zielstellung, die nördlich gelegene Grünzone mit künftiger Spielplatznutzung besser an das Wohngebiet anzubinden. Dafür soll ein zusätzlicher Weg geschaffen werden. Das erfordert die Ausweisung einer Trasse verbunden mit der Zurücknahme der bisher geplanten privaten Grundstücksfläche.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 14. Okt. 2021 durch Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG

Das Plangebiet des vorliegenden Änderungsplans umfasst einen sehr kleinen Teil im Nordwesten des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Am Friedhof West‘. Die Änderung bezieht keine neuen Flächen ein.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst allein die Flurstücke 5366 und 5367 in der Flur 29, Gemarkung Ilmenau. Die Flächengröße beträgt rund 0,12 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung bestimmt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Auszug aus dem Bebauungsplan ‚Friedhof-West‘ vom 02. Nov. 2011 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung; der Bebauungsplan ist außerhalb der rot umgrenzten Bereiche weiterhin gültig



Luftaufnahme des Plangebiets (Stand 2020) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung; Quelle der Grundlage: <http://www.geoproxy.geoport-th.de>

Der Geltungsbereich wurde innerhalb des Ursprungsbebauungsplans ‚Am Friedhof West‘ als private Grundstückfläche für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.

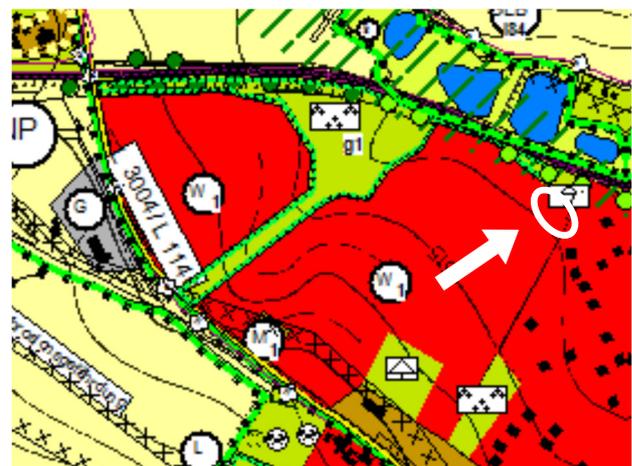
Das Gesamtgebiet befindet sich in der Realisierung. Die Arbeiten sind gegenüber der obenstehenden Luftaufnahme weiter fortgeschritten. Die Errichtung erster Gebäude wird zurzeit vorbereitet. Der Geltungsbereich selbst ist noch unbebaut. Das Gelände fällt leicht nach Nordosten ab.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit der Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam.

Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau mit näherungsweise Kennzeichnung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung)



4 INHALTE DER ÄNDERUNG

4.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

In Zuge der Realisierung des Baugebietes soll die Erreichbarkeit der nördlichen Grünzone mit Spielplatznutzung verbessert werden. Der jetzt vorgesehene Fußweg schafft eine direktere Anbindung an das Wohngebiet.

Derzeitige Planung zur nördlich angrenzenden Spielplatznutzung, mit Kennzeichnung des neuen Fußwegs (eigene Darstellung); Grundlage: Bauprojekt Ilmenau PlanungsGmbH, November 2021



4.2 FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG

Die Inhalte der Planung ergeben sich unmittelbar durch den Flächenbedarf des neu hinzukommenden Fußwegs. Dieser wird in der Gegenüberstellung der Funktionsanforderungen und der weiterhin bestehenden Absicht, attraktive Wohngrundstücke anzubieten, sparsam mit 1,5 m Breite vorgesehen. Diese Fläche wird aus dem bisherigen Allgemeinen Wohngebiet beiderseits der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze ausgeschnitten.

Die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen wie Straßenabstand der Baugrenze, Tiefe der überbaubaren Flächen, Firstrichtung etc. werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Als Beitrag zur Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten der jetzt minimal verkleinerten Baugrundstücke wird die überbaubare Fläche bis auf 2 m an den Weg herangeführt.

4.3 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Eingriff in Natur und Landschaft

Inhaltlich gesehen lässt die Umwandlung von Fläche, die bisher für eine Bebauung vorgesehen war, in einen Fußweg keinen wesentlich anderen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten. Die Abmessungen des Fußwegs von ca. 42 m² unterstreichen diese Auffassung.

Formal gesehen handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Das Baugesetzbuch sieht in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis vor. Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Regelung sind die Belange von Natur und Umwelt nach dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Mit der Planung werden jedoch, wie voranstehend dargelegt, keine Eingriffe ermöglicht, die sich nennenswert von der bisherigen Planung unterscheiden.

Artenschutzrechtliche Belange

Bei der erstmaligen Überplanung des Gebietes ‚Am Friedhof West‘ wurden die artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Ein Erfordernis von Maßnahmen ergab sich aufgrund der Lage und der Vornutzung nicht.

Das Gebiet durchläuft derzeit die Realisierungsphase mit einer Vielzahl baulicher Eingriffe. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Weitere Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan wurden verschiedene Umweltaspekte geprüft und im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgearbeitet. Festsetzungen wurden nach Erfordernis getroffen, so z.B. zum Schallschutz. Die einschlägigen textlichen und zeichnerischen Vorgaben bestehen fort.

4.4 SONSTIGE BELANGE

Weitergehende Betroffenheiten oder Regelungserfordernisse über die voranstehenden Beschriebenen hinaus werden nicht gesehen. Dies leitet sich zum einen aus der Kleinräumigkeit der Änderung und zum anderen aus dem unveränderten Charakter eines allgemeinen Wohngebiets ab.

5 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB findet Anwendung. Ziel ist die verbesserte Erreichbarkeit und damit Nutzbarkeit einer innerörtlichen Grünzone.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB wurden geprüft und sind gegeben:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m²; die Gesamfläche des Geltungsbereichs beträgt rund 1.200 m²; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist damit unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl nicht möglich;
- die Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht gegeben; hier wird auf den restriktiven Zulässigkeitsrahmen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes verwiesen; sonstige prüfpflichtige Vorhaben wie der Bau von Straßen werden nicht ermöglicht;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura 2000-Gebiete, bestehen nicht; das nächste FFH-Gebiet liegt mehr als 1.500 m entfernt, dazwischen befinden sich ein Höhenrücken und Siedlungsflächen;
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben; die Entfernung zum Achtungsabstand des nächstgelegenen Betriebs, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterfällt, beträgt rund 1.500 m;

Rechtsfolgen, Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Die vorliegende 2. Änderung bezieht sich ausschließlich auf zeichnerische Festsetzungen. Deshalb ersetzt die Planzeichnung (Teil A) dieser Änderung nach Rechtskraft in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans vollständig. Eigene textliche Festsetzungen

(sonst Teil B) trifft diese 2. Änderung nicht. Insofern bestehen die Textfestsetzungen des Ursprungsplans fort.

Verfahren und Abwägung

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die nachfolgende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau erfolgen.

Bodenordnung

Die Stadt Ilmenau ist im Eigentum der notwendigen Flächen zur Realisierung des Fußwegs. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Ursprungsplan aufgestellt durch:

Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten u. Stadtplaner der Architektenkammer Thüringen
Erfurt

2. Änderung aufgestellt durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 14. Okt. 2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 29. Okt. 2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10/2021 der Stadt Ilmenau.

3. **Entwurfsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. der Stadt Ilmenau.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A), sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

6. **Förmliche Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

7. **Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. **Beschluss des Bebauungsplanes:**

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss sowie die Richtigkeit der voranstehenden Angaben zum Verfahren wird bestätigt.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

9. Anzeige:

Die Anzeige der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A), sowie die Begründung erfolgte bei der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt IIm-Kreis erfolgte mit Schreiben vom Die Satzung wurde nicht beanstandet.

10. Ausfertigung:

(bereits auf dem zeichnerischen Teil (Teil A) erfolgt)

11. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, die beanstandungsfreie Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. der Stadt Ilmenau 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