

Stadt Ilmenau



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ,CAMPUS' - 1. ÄNDERUNG/TEILAUFBEBUNG

Entwurf, November 2011

-Planzeichnung mit Legende-
-Begründung-

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind u.a:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der, auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt gültigen Fassung.
2. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der, auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (Thür. GVBl. S. 349), zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der, auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt gültigen Fassung.
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der, auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt gültigen Fassung.
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der, auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt gültigen Fassung.
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der, auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt gültigen Fassung.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht aus

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

Hinweis: textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ‚CAMPUS‘
– 1.ÄNDERUNG/TEILAUFBEBUNG****BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF****HINWEIS ZUR EINORDNUNG UND INHALT DIESES VERFAHRENS:**

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird eine kleine Fläche aus dem Geltungsbereich entlassen, d. h. Inhalt ist die Aufhebung aller Vorschriften an dieser Stelle = Teilaufhebung.

Gleichzeitig wird durch eine Änderung des benachbarten Bebauungsplans Nr.7 ‚Am Ehrenberg – 1. Änderung die entlassene Fläche neu überplant.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im ‚vereinfachten Verfahren‘ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚vereinfachten 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 wurde.

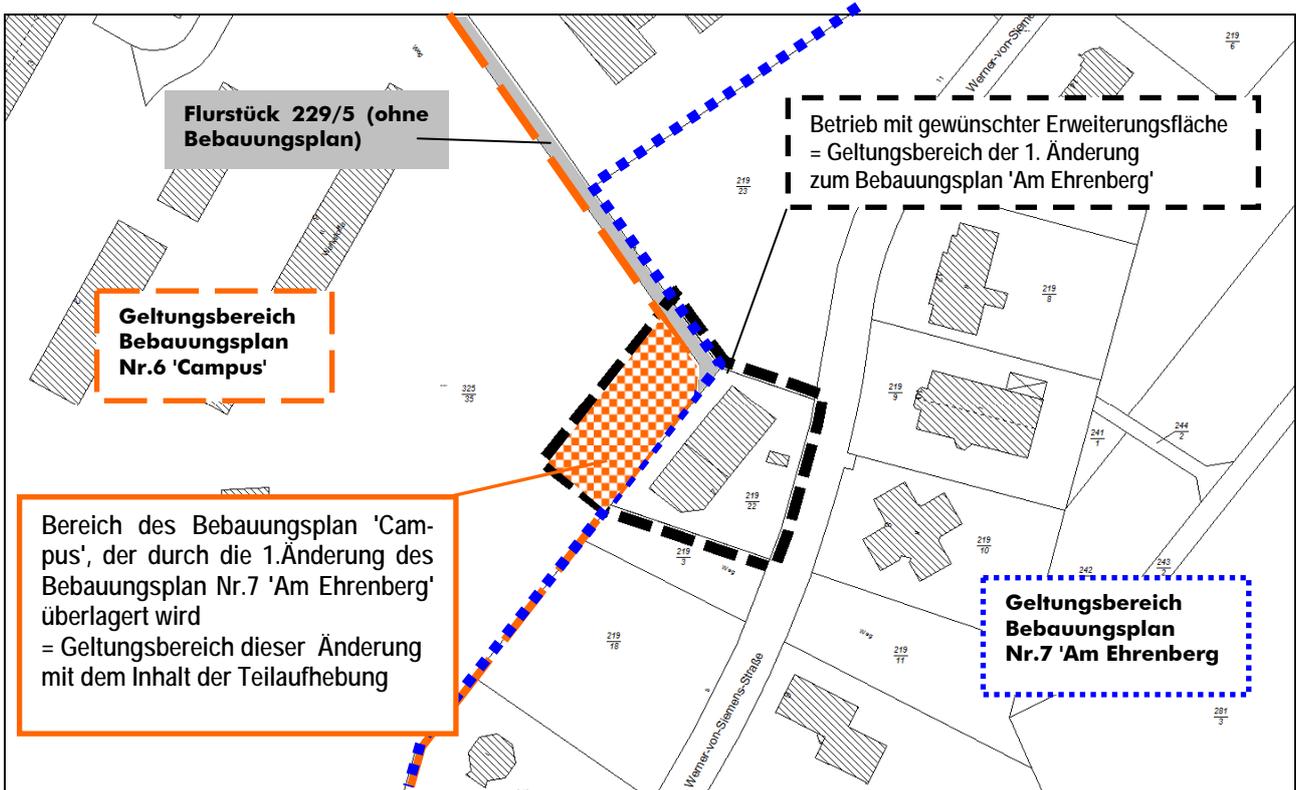
1 PLANUNGSANLASS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4 INHALTE UND AUSWIRUNGEN	4
5 STAND DES VERFAHRENS UND RECHTSFOLGEN	6
6 ÜBERSICHT: BEBAUUNGSPLAN NR.6 CAMPUS MIT TEILAUFBEBUNG	7

1 PLANUNGSANLASS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ zu ändern. Anlass ist der konkrete und dringende Erweiterungsbedarf einer im Nachbargebiet ‚Am Ehrenberg‘ ansässigen Firma. Für zusätzliche betriebliche Aktivitäten am Standort werden weitere Flächen benötigt, die nur durch Inanspruchnahme von Grünflächen bereitgestellt werden können, die aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Campus‘ liegen.

Nach einer Vorprüfung durch das Bauamt hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 12. Mai 2011 die Einleitung dieses Änderungs- und Aufhebungsverfahrens beschlossen.

Da ein Betrieb erweitert werden soll, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ ansässig ist, wird das notwendige Planungsrecht als Änderung eben dieses Bebauungsplans angestrebt. In jenem Verfahren ist die Ausdehnung des Geltungsbereichs im erforderlichen Umfang wie auch die Ausweisung als ‚Gewerbegebiet‘ vorgesehen. Die dadurch überplante Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ soll mit dem hier betriebenen Verfahren gleichzeitig klarstellend aus dessen Geltungsbereich entlassen werden. Die nachfolgende Skizze gibt einen Überblick über die planungsrechtliche Situation.



Damit umfasst der räumliche Geltungsbereich das Flurstück 325/35 teilweise. Die Flächengröße beträgt rund 1.000 m² oder ca. 0,1 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Parallel zu dieser Änderung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ betrieben mit dem Ziel, die notwendigen Festsetzungen zu treffen zur Erweiterung des veranlassenden Gewerbebetriebs.

2 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

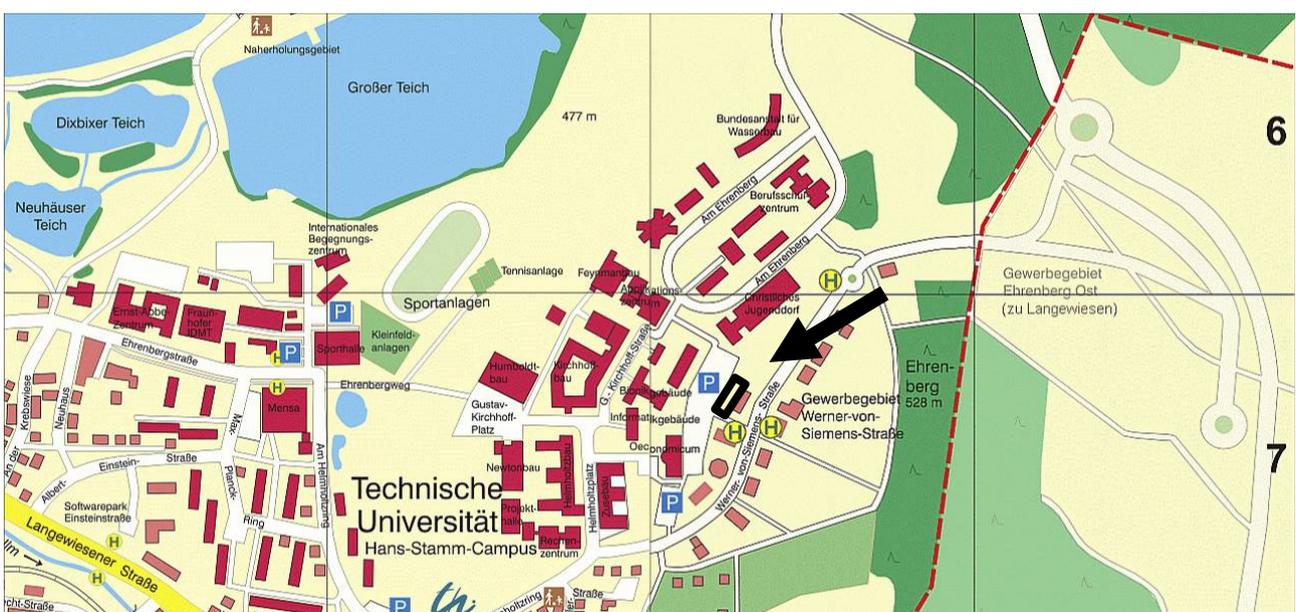


Abbildung: Auszug aus dem Stadtplan, entnommen von www.ilmenau.de

Das Plangebiet ‚Campus‘ – 1. Änderung liegt im Osten der Stadt am Rand der Universität zur Werner-von-Siemens-Straße hin und grenzt an das dortige technologieorientierte Gewerbegebiet. Weiter nach Westen erstreckt sich zunächst eine Böschungsfläche, dann schließen sich Parkplätze und Institutsgebäude der TU Ilmenau an.



Luftaufnahme aus dem Jahr 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Die Fläche selbst ist mit niedrigen Sträucher und einzelnen jungen Bäumen bewachsen und gehört als festgesetzte Ausgleichsfläche zur Außenrandbegrünung der Universität.



Blick nach Nordosten.
Links der Parkplatz der Technischen Universität (außerhalb des Geltungsbereichs).



Blick nach Nordosten.
Rechts die erweiterungswillige Firma (außerhalb des Geltungsbereichs).

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die frühzeitige Beteiligung hat stattgefunden. Der vorliegende Vorentwurf baut weitgehend auf einer früheren Planfassung auf.

Das Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz 'eingeschränkt' dargestellt. Die Zuordnung als Gewerbe statt als Sondergebiet 'Universität' ergibt sich aus der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans, der keine Parzellenschärfe aufweist. Auf die Ausweisung von innerörtlichen Grünstreifen wird dort im Regelfall verzichtet. Ein Widerspruch der Bebauungsplanänderung zum Flächennutzungsplan besteht nicht.

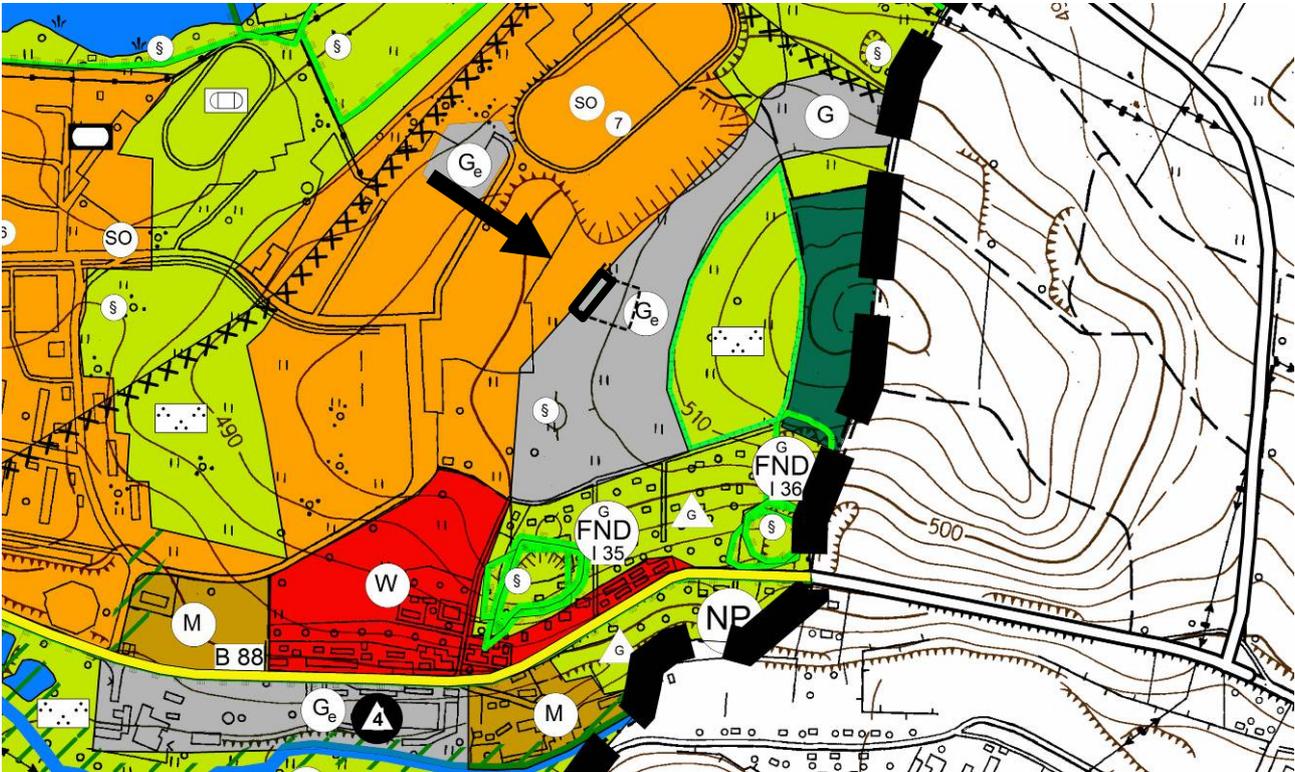


Abbildung: Auszug aus dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau, Stand Juni 2010

4 INHALTE UND AUSWIRUNGEN

4.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Das vorliegende Plangebiet ist bisher Bestandteil der Technischen Universität Ilmenau. Im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 6 'Campus' diente die Fläche der Außenrandbegrünung und dem landespflegerischen Ausgleich. Nunmehr soll sie als Erweiterungsfläche dem benachbart gelegenen Gewerbebetrieb zugeschlagen werden.

Dies erscheint geboten, da die Zukunftsfähigkeit der Stadt Ilmenau eng mit der Erhaltung und weiteren Entwicklung als Technologie- und Innovationsstandort verbunden ist. Seit Mitte der 1990er Jahre wurden dazu im Rahmen der Initiative 'Technologie Region Ilmenau Arnstadt' u.a. gezielt technologieorientierte Gewerbegebiete ausgewiesen und besiedelt. Innerhalb dieser Gruppe nimmt der Nachbarbebauungsplan Nr. 7 'Am Ehrenberg' eine herausgehobene Stellung ein wegen seiner Nähe und direkten Anbindung an die Technische Universität und nicht zuletzt wegen seiner Prosperität.

Entsprechend groß ist das Interesse der Stadt, für die Firmen an diesem Standort die erforderlichen Entwicklungsspielräume zu sichern. Mit dem hier betriebenen Verfahren wird flankierend die ergänzende Ausweisung von Bauflächen im Nachbargebiet unterstützt.

schlechterungen für Natur und Landschaft sind jedoch nicht zu erwarten aufgrund folgender Umstände:

- Die angestrebte randliche Eingrünung der Universität bleibt weitgehend gewährleistet, da selbst an der schmalsten Stelle 7 m, in der jedoch Regel 10 m und mehr an Breite bestehen bleiben.
- Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ bleibt weiterhin positiv.

Laut Grünordnungsplan¹ schloss die Bilanzierung bei einem Ausgangszustand von 684.713 Einheiten mit einem Überschuss von rund 30.000 Einheiten nach Umsetzung der Planung ab. Nach Abzug von 4.900 Einheiten² für die jetzt entfallende Fläche überwiegt der Ausgleich weiterhin den Eingriff um 25.100 Werteinheiten oder 3,7 %.

- In der parallellaufenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ – 1. Änderung, die künftig für die hier betrachtete Fläche gilt, sind landespflegerische Maßnahmen vorgesehen. Das sind eine 5 m breite Außenrandbegrünung, eine innere Begrünung sowie ein Ausgleich für die wegfallenden Grünstrukturen und die Versiegelung.

5 STAND DES VERFAHRENS UND RECHTSFOLGEN

Stand des Verfahrens

Diese Entwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand der Planung nach intensiver Bearbeitungen und Abstimmungen wieder. Auf dieser Grundlage sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt werden.

Rechtsfolgen, Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Die hier vorliegende 1. Änderung hebt für ihren Geltungsbereich alle Regelungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ auf. In einem parallellaufenden Verfahren - der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ - wird die Fläche als Gewerbegebiet überplant.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ursprungsbebauungsplan im Februar 2006,
1. Änderung im November 2011

1124 BP6 be2 - Entw/be

¹ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 ‚Campus‘, erstellt durch isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung, Ilmenau/Kaiserslautern, September 2005

² Berechnung gemäß der Tabelle ‚Planung‘ auf Seite 27 des Grünordnungsplans: 980 m² der Fläche ‚E2‘, die mit Wertfaktor 5 angesetzt ist, fallen weg; daraus ergibt sich eine Minderung des Ausgleichs um 4.900 Werteinheiten

6 ÜBERSICHT: BEBAUUNGSPLAN NR.6 CAMPUS MIT TEILAUFBEBUNG



durch die 1.Änderung aufgehobener Teil

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ‚Campus‘ – 1. Änderung/Teilaufhebung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

2. Beschluss der Entwurfsfassung:

Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

3. Beteiligung der Behörden:

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

4. Auslegung des Planentwurfes:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

5. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Bescheinigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation:

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

Saalfeld, den

.....
Der Leiter des Katasterbereichs

7. Beschluss des Änderungsplanes:

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

8. Genehmigung:

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.

9. Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

10. Bekanntmachung:

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

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

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister