

# 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV- Technik Speziallampen GmbH Wümbach“

Begründung  
Vorentwurf

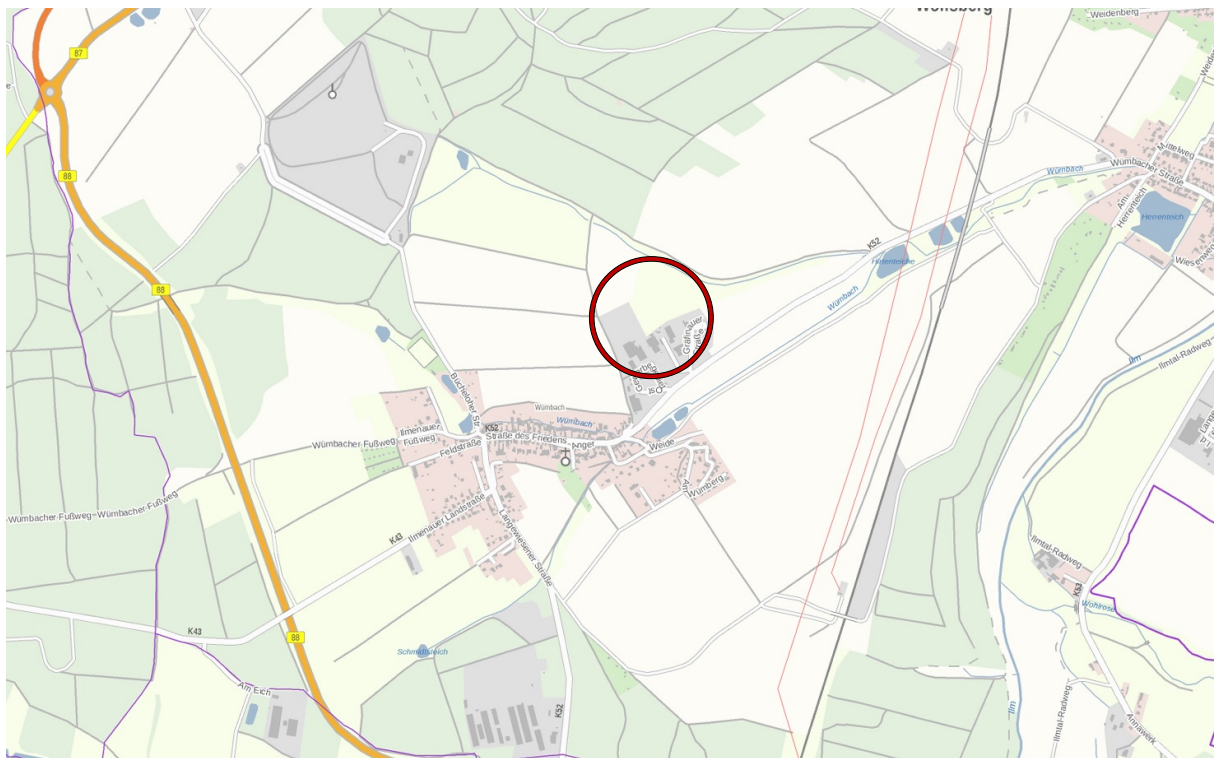
05.11.2020



Planungsbüro für  
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau  
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44  
E-Mail: [info@bauprojekt-ilmenau.de](mailto:info@bauprojekt-ilmenau.de)



## BEGRÜNDUNG

### INHALTSÜBERSICHT

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und Verfahrensablauf .....	2
2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses .....	2
3. Lage und Art des Plangebiets .....	3
4. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
5. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
6. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bebauungsstruktur .....	5
7. Verkehrserschließung und Anbindung .....	6
8. Natur und Umwelt .....	7
9. Ver- und Entsorgung .....	7
10. Eigentumsverhältnisse .....	7
11. Hinweise .....	7
12. Rechtsgrundlagen .....	8
13. Anlagen .....	9

#### 1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und Verfahrensablauf

Die UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach als Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung ihres Firmenstandorts im Gewerbegebiet Ost I in Wümbach.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“ wird entsprechend aktueller Erfordernisse geändert und der Geltungsbereich erweitert.

##### Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Vorentwurf

Ankündigung frühzeitige Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung;  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf

Entwurf durch Stadtrat gebilligt und zur Auslegung beschlossen

Ankündigung Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung;  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Abwägung

Satzungsbeschluss

#### 2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses

Mit dem im Februar 2009 genehmigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“ wurde dem seit 1994 im Gewerbegebiet

Ost in Wümbach ansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben. Auf der Fläche des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im Jahr 2019 eine Halle errichtet.

Im Zuge der Planungen wurde festgestellt, dass diese Halle lediglich den kurzfristigen Bedürfnissen für Lager-, Produktions- und Bürofläche genügt und in den kommenden Jahren eine erneute Erweiterung des Standorts zur Sicherung der benötigten Kapazitäten und zur Haltung des Standorts nötig sein wird.

Die Erweiterung ist zwingend am aktuellen Standort vorzunehmen, da nur so der sichere Ablauf für Produktion und Logistik gesichert werden kann.

### 3. Lage und Art des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“ befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wümbach, im nördlichen Randbereich des Gewerbegebiets Ost.

Die Bebauungsplanfläche ist gekennzeichnet durch das Firmengelände der UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach innerhalb des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der unbebauten, aber bereits überprägten und aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommenen Erweiterungsfläche östlich angrenzend.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Weideflächen umgeben. Im Westen und Süden befinden sich die Betriebsgelände der im Gewerbegebiet Ost angesiedelten Firmen.



Übersicht Plangebiet und angrenzende Nutzungen

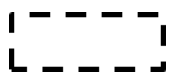


#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“ hat eine Flächengröße von 1,17 ha (davon ca. 0,65 ha Erweiterungsfläche) und umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Wümbach, Flur 3:

Flurstücke 15/1, 15/4, 16/1, 16/5, 18/5, 605/3 und 1298.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zum Bebauungsplan gehörigen Planzeichnung.



Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I für UV-Technik Speziallampen GmbH Wümbach“



Fläche des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der aktuelle Geltungsbereich weicht vom Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ab. Aufgrund des fehlenden funktionellen Zusammenhangs wurden die Flurstücke 15/3 und 16/4 (öffentlicher Weg) sowie 603 (Graben) herausgenommen.



Übersicht der Geltungsbereiche aller rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gebiet

An Schnittstellen mit angrenzenden Geltungsbereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne ist die aktuelle Bauleitplanung anzuwenden.

## 5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) für den Ilmenauer Ortsteil Wümbach liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Wolfsberg mit Stand 2002, dessen Aufstellungsbeschluss per Eilentscheidung des Oberbürgermeisters der Stadt Ilmenau vom 24.03.2020 aufgehoben wurde, ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I“ als Gewerbefläche, die Erweiterungsfläche als Fläche für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wiese / Weide ausgewiesen. Die Erweiterung des FNP der Stadt Ilmenau für das Territorium der neuen Ortsteile ist mit der neuen Planung in Übereinstimmung zu bringen.

## 6. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Mit dem Vorhaben soll eine sinnvolle Anpassung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbestandorts erfolgen, die den Erfordernissen des Plangebiets Rechnung trägt und sich in die vorhandenen Strukturen einfügt.

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die im Durchführungsvertrag aufgestellte Bebauung gilt als Festsetzung.



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen in Form der Traufhöhe bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,8 als Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt. Damit wird einer an diesem Standort üblichen Bebaubarkeit und dem Bedarf des Vorhabenträgers entsprochen.

Die festgesetzte Höhe der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, wird jedoch auch durch die Geländeverhältnisse mitbestimmt. Die zulässige Gebäudehöhe beläuft sich absolut auf die maximale geodätische Höhe von 469,10 m ü. NHN. Als Höhenbezugspunkt wird die Eingangshöhe des Bestandsgebäudes, Fertigfußboden festgesetzt. Die Höhe des Fertigfußbodens (FFB) im Bestandsgebäude entspricht der Höhe FFB des geplanten Gebäudes. In Anpassung an die Topografie des vorhandenen Geländes erstreckt sich ein 2. Geschoss des Neubaus in die untere Ebene.

Im Plangebiet ist eine abweichende / besondere Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild des Gesamtgebiets und vorhandener Baustrukturen entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Auf Grund des Geländerelevs und der Einordnung des geplanten Baukörpers in Fortführung der vorhandenen Baustruktur ist es erforderlich, Festsetzungen zu Aufschüttungen und Stützmauern im Plangebiet zu treffen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen Bereich des Plangebiets dient einer optimierten Einbindung in die Landschaft und der Sicherung des Ausgleichsbedarfs.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist, einen positiven Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu erzielen.

Geplant ist die Errichtung der Gewerbebebauung mit Flachdach mit einer bis zu 1 m hohen Attika. Damit wird der typischen Bauform für Hallen innerhalb des Gebiets entsprochen.

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung auf dem Dach ist gewünscht. Jedoch muss ein ästhetisches Erscheinungsbild gewährleistet sein.

Der Ausschluss von hochglänzenden und spiegelnden Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien sowie die nicht zulässige Verwendung von Neon- und Leuchtfarben sind im Sinne der gestalterischen Anforderungen im ländlichen Raum.

Besondere Beachtung wird auch der Gestaltung der Werbeanlagen beigemessen, da hierdurch ebenso das äußere Erscheinungsbild des Gebiets beeinflusst wird.

Auf den Grundstücken, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, werden keine öffentlichen Flächen entstehen.

## **7. Verkehrserschließung und Anbindung**

Das Plangebiet wird von der Straße des Friedens, über die Erschließungsstraße Gewerbegebiet Ost und Verkehrsflächen innerhalb des Betriebsgeländes der UV-Technik Speziallampen GmbH erschlossen. Die Feuerwehrezufahrt ist ebenfalls über diese Straßen gewährleistet. Im Gebiet selbst soll neben dem Werksverkehr kein öffentlicher Verkehr angesiedelt werden.

## 8. Natur und Umwelt

### Grün

Im nördlichen Plangebiet werden Flächen zur Begrünung vorgehalten, um den notwendigen Ausgleich und einen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon / Internet) ist über die vorhandenen Anlagen auf dem Betriebsgelände abgesichert. Eine detaillierte Darstellung beinhaltet der Vorhaben- und Erschließungsplan.

### Trinkwasser / Löschwasser

Eine Versorgung des Gewerbestandorts mit Trinkwasser ist grundsätzlich mit dem Anschluss an die innerbetriebliche Wasserversorgung möglich.

Die Löschwasserversorgung soll durch die Gemeinde sichergestellt werden. Geplant ist die Errichtung eines Löschwasserreservoirs innerhalb des Gewerbegebiets. Im Gewerbegebiet befindet sich zudem ein Oberflurhydrant des Wasser- Abwasser- Zweckverbandes Ilmenau (WAVI), aus dem zusätzlich eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden entnommen werden kann.

### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entwässerungssystem der Firma UV-Technik in die öffentliche Kanalisation. Auf den Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt und einer unterirdisch anzulegenden Regenrückhaltung zugeführt. Die Einleitmenge in den öffentlichen Graben als Vorflut im Norden ist auf 5 l/s begrenzt.

### Abfallentsorgung

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

## 10. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 11. Hinweise

### Altlasten

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

### Denkmalschutz

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

### Regenwasserbehandlung

Wenn das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung, von Wegen und Plätzen durch Infiltration zur Grundwasseranreicherung oder anderweitig dem Grundwasser zugeführt werden soll, so ist dazu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

### Geologische Belange

Sollten Bohrungen zur Erkundung oder Erschließung des geologischen Untergrundes durchgeführt werden, sind diese 14 Tage vor ihrer Ausführung der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena (TLUG) anzuzeigen. Die Dokumentationen der Bohrungen (Bohrmeister- und Geologen-Schichtenverzeichnisse, Bohrjournale, Pegeldaten etc.) sind nach Ablauf der Arbeiten in vollem Umfang der TLUG zu übermitteln. Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

### Wassergefährdende Stoffe

Es wird auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.

### Umgang mit evtl. vorkommenden Grenz- und Messpunkten

Die sich im Bearbeitungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen amtlichen Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens sind gemäß § 25 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) besonders zu schützen.

### Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden, sondern es kann eine Auswahl getroffen werden.

### Löschwasserbereitstellung

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

Hydranten des öffentl. Trinkwassernetzes mit  $Q \geq 400\text{l/min}$  bei Fließdruck  $\geq 1,5\text{ bar}$

Andere ständig betriebsbereite Hydranten mit  $Q \geq 400\text{l/min}$  bei Fließdruck  $\geq 1,5\text{ bar}$

Löschwasserteiche nach DIN 14210

Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Ergiebigkeit, Anfahrbarkeit, Zufahrt/ Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit)

## 12. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i. der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 341)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328)

**Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)



**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328)

**Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S.277, 278)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

**Regionalplan Mittelthüringen**, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, aktuell im Änderungsverfahren

### 13. Anlagen

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Grundriss UG
Anlage 3	Grundriss EG
Anlage 4	Grundriss TE
Anlage 5.1	NW-Ansicht Halle 1+2
Anlage 5.2	NO-Ansicht Halle 2
Anlage 5.3	SO-Ansicht Halle 1+2
Anlage 5.4	SW-Ansicht Halle 1+2
Anlage 5.5	Westansicht Halle 1+2