

Stadt Ilmenau



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 ,AM EHRENBERG' - 1. ÄNDERUNG

Fassung zur Genehmigung, Januar 2013

-Planzeichnung-
mit Legende, Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerken
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung-

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind u.a:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85).
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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273, 282).
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert im zweiten Abschnitt des Dritten Teils (§§ 124, 125) aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2011 (GVBl. S. 531, 532).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht aus

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

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 7 'AM EHRENBERG' – 1. ÄNDERUNG****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 BAUWEISE	4
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	4
1.6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO).....	6
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	6
2.2 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN.....	7
2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE	7
2.4 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	8
2.5 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....	9
4 ANHANG 1 - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	11
5 ANHANG 2 – EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE	13

HINWEIS ZU RECHTSFOLGEN:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ersetzen im Geltungsbereich vollständig die planungsrechtlichen Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplans sowie diejenigen des mitüberplanten Teils des Bebauungsplans Nr. 6 'Campus'.

HINWEIS ZUM AUFBAU DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Die nachfolgenden Bestimmungen geben fast vollständig die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wieder. Abgedruckt sind nur diejenigen Regelungen, die für das Plangebiet der 1. Änderung von Bedeutung sind. Insofern ist die Nummerierung der Festsetzungen nicht durchgehend.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben, auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität ausgerichtet sind, oder die zur Erfüllung der wissenschaftlichen Aufgaben der Technischen Universität maßgeblich beitragen.

Die nachfolgend genannten Nutzungsarten sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern der von der jeweiligen Betriebsfläche abgestrahlte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) die in der Planzeichnung für das jeweilige Teilgebiet eingetragenen Werte nicht übersteigt:

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal: 62,5 dB(A) pro m² sowie
- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal: 50,0 dB(A) pro m²

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne der obigen Zweckbestimmung:

- Betriebe und Einrichtungen, die Dienstleistungen gemäß der obigen Zweckbestimmung anbieten, wie Ingenieurgesellschaften, Forschungsgesellschaften, Softwarehäuser, Entwicklungslabors, Betriebe der Mess- und Prüftechnik,
- Betriebe und Einrichtungen gemäß der obigen Zweckbestimmung mit angegliederter Produktion, soweit die Produktion entwicklungsorientiert erfolgt (z.B. Prototypenerstellung und Kleinserienfertigung).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 120 m² Geschossfläche je Grundstück umfassen,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie der Versorgung der Technischen Universität oder des Gebietes dienen,
- Verkaufsräume für Warensortimente innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, soweit sie nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen. Ihre Größe darf nur einen Anteil von 20 % an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück, jedoch nicht mehr als 100 m² ausmachen,

- weitere technologieorientierte Betriebe und Einrichtungen mit angegliederter Produktion, soweit die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Unzulässig sind:

- Lagerplätze, Lagerhäuser,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen etc. bis zu 30 v.H. gestattet. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Planeinschrieb als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NormalNull (NN) wie folgt festgesetzt:

- Die Oberkante von baulichen Anlagen darf eine Höhe von 516 m ü. NN nicht überschreiten.
- Dieses Maß kann ausnahmsweise durch betrieblich dringend erforderliche Bauteile überschritten werden, sofern die Überschreitung hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen optisch nur untergeordnete Bedeutung hat.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen ist die untere Bezugshöhe die ‚Höhenlage der zukünftigen tatsächlichen Geländeoberfläche im hergerichteten Gelände‘.
- Die ‚Traufhöhe‘ (TH) wird definiert als das, senkrecht auf der Mitte der zur Tal-seite orientierten Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Die Firsthöhe darf die tatsächliche Traufhöhe um maximal 3,0 m übersteigen.
- Die ‚Firsthöhe‘ (FH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebel-seite gemessene Maß von der, für die Traufhöhe maßgeblichen unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

- Bei der Bestimmung der zur Talseite orientierten Gebäudeseite ist im Zweifelsfall die Gebäudeseite maßgebend, die den tieferen unteren Bezugspunkt aufweist.

1.2 BAUWEISE

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

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre maximale Länge darf 25 m betragen.

Ausnahmsweise kann eine größere Gebäudelänge zugelassen werden, soweit diese aus betrieblichen Gründen dringlich erforderlich ist, der Gebietscharakter gewahrt bleibt und keine Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Im Teilgebiet GEE sind Einfahrten von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zu den Grundstücken auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Ordnungsbereiche 'A1' bis zu folgender Höchstgrenze zulässig: je angefangene 100 m Länge der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenze

- eine Zufahrt mit einer Einfahrtsbreite von maximal 7,0 m oder
- zwei Zufahrten mit einer Einfahrtsbreite von jeweils maximal 4,0 m.

1.6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Kfz, Zuwegungen/Zufahrten, Lager- und Betriebsflächen sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen¹ auszuführen.

¹ z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittdecken

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

Begrünung entlang privater Grundstücksgrenzen

Entlang der Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke sind in den Ordnungsbereichen 'A1' je angefangene 100 m² dieser Fläche mindestens 30 Sträucher zur 'Inneren Durchgrünung' zu pflanzen, wobei vorhandene Gehölze innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten und auf die Anpflanzungen anzurechnen sind.

Innere Durchgrünung:

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet mindestens 2 Laubbäume oder 6 Sträucher zu pflanzen. Flächen, die mit anderen grünordnerischen Festsetzungen belegt sind, wie beispielsweise die Flächen der Ordnungsbereiche 'A1' oder 'M1', sind dabei nicht mit anzurechnen.

Begrünung von Stellplatzanlagen:

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum zur Eingrünung der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen im Plangebiet, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Extensive Dachbegrünung:

Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

Alternativ ist es zulässig, je angefangene 200 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum oder 3 Sträucher zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze und graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Matte, helle Metalloberflächen sind zulässig.

Ausgenommen von den genannten Einschränkungen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierten Metallpaneelen, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig.

Eine Verwendung von Titanzink und anderen nicht eloxierten Metallen mit matter, heller Oberfläche ist in untergeordnetem Umfang zulässig.

Von allen zuvor beschriebenen Einschränkungen ausgenommen sind Glasfassaden und Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Baukörper sind so zu gestalten, dass die von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassaden mindestens alle 15,0 m durch ein plastisches vertikales Element (z. B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) deutlich gegliedert werden.

2.1.4 Farbgebung

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich nur helle, auf der Grundlage von weiß abgetönte Farben zulässig. Die Verwendung von kräftigen Farben sowie von weiß und schwarz ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) und für Firmenlogos zulässig.

Davon ausgenommen sind Glasfassaden und Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, maximal jedoch 5,0 m nicht überschreiten. Die Obergrenze der Fläche aller Werbetafeln beträgt 2,5 m².

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, unzulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Ansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist eine gemeinschaftliche Hinweistafel an der Gebietszufahrt zulässig. Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf dort eine Werbetafel in einer Größe von maximal 1 m² angebracht werden.

2.2 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN

(§ 83 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO)

2.2.1 Anordnung der baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet so anzuordnen, dass ein Kaltluftstau möglichst weitgehend verhindert wird. Dies kann beispielsweise über eine Ausrichtung der Gebäudestellung senkrecht zur Hangneigung bzw. durch die Vermeidung einer riegelartigen höhenlinienparallelen Bebauung erreicht werden. Der Abfluss von Kaltluft entlang des Ehrenberghanges muss soweit wie möglich gewährleistet bleiben.

2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.3.1 Abgrabungen

Abgrabungen unter die Straßenoberfläche sind nur an der Gebäuderückseite sowie an Seiten, die nicht Straßenseiten sind, zulässig. Ergänzend sind Treppenabgänge sowie abgedeckte Lichtschächte, die nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind, zulässig.

2.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen. (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.)

Vorzonen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorflächen gärtnerisch anzulegen.

2.4 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung sind gestattet, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Einfriedungen nach Satz 1 sind als Metallgitterzäune, als Maschendrahtzäune, als natürliche oder geschnittene Hecken auszuführen.

2.5 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder dicht abzapflanzen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 23. Nov. 2005, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zu deren Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.
3. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise -u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen- die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

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

4. Auf die Vorschriften des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) vom 23. Feb. 2004, hier besonders auf die Bestimmungen in § 78 zum Schutz der oberirdischen Gewässer, der Ufer und der Uferbereiche sowie in § 79 zur Genehmigung für bauliche Anlagen und Gebäude wird hingewiesen.
5. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Rechtliche Grundlagen sind insbesondere das Lagerstättengesetz in der Fassung vom 02. März 1974 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne sind durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

6. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
7. Öffentliche Wege und Bauten sollten so gestaltet werden, dass die Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern gemäß § 53 ThürBO berücksichtigt werden.

8. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs.1 der Thüringer Bauordnung – ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
9. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
10. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
11. Zu Fragen des Schallschutzes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise', Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen', VDI 3724 'Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen' sowie die 18. BImSchV.
12. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
13. Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459.
14. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.
15. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ursprungsbebauungsplan im November 1999,
1. Änderung im Januar 2013

1108 tf3 - FzG/be

4 ANHANG 1 - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Straßenbäume:

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche

Laubbäume und Sträucher:

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holz-Apfel
<i>Pyrus communis</i>	-	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder

Kletterpflanzen:

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	-	Wilder Wein
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Wald-Geißblatt

Solitärsträucher:

Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mind. 100 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gemeine Berberitze
--------------------------	---	--------------------

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Sarothamnus scoparius</i>	-	Besenginster
<i>Genista germanica</i>	-	Deutscher Ginster
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernell-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	-	Kartoffel-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Wilde Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	-	Gemeine Himbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder

Hinweis: Die unterstrichenen Arten können auch als mindere Qualitäten gepflanzt werden.

5 ANHANG 2 – EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

Als Ausgleich für den Wegfall gewidmeter Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet wird extern in der gekennzeichneten Fläche folgende Maßnahme durchgeführt (Gemarkung Unterpörlitz, Flur 10, Flurstücke 1461/35 und 1449):

- Teichwiederherstellung bzw. die Rekultivierung der Teichanlage „Finstere Ecke“ in der Nähe der „Dittmarsteiche“ Ilmenau als Dammreparatur.



Abbildung 1: Lage und Umgrenzung der Fläche des wiederherzustellenden Teichs, links oben die Dittmarsteiche (Luftaufnahme Stand 2008)

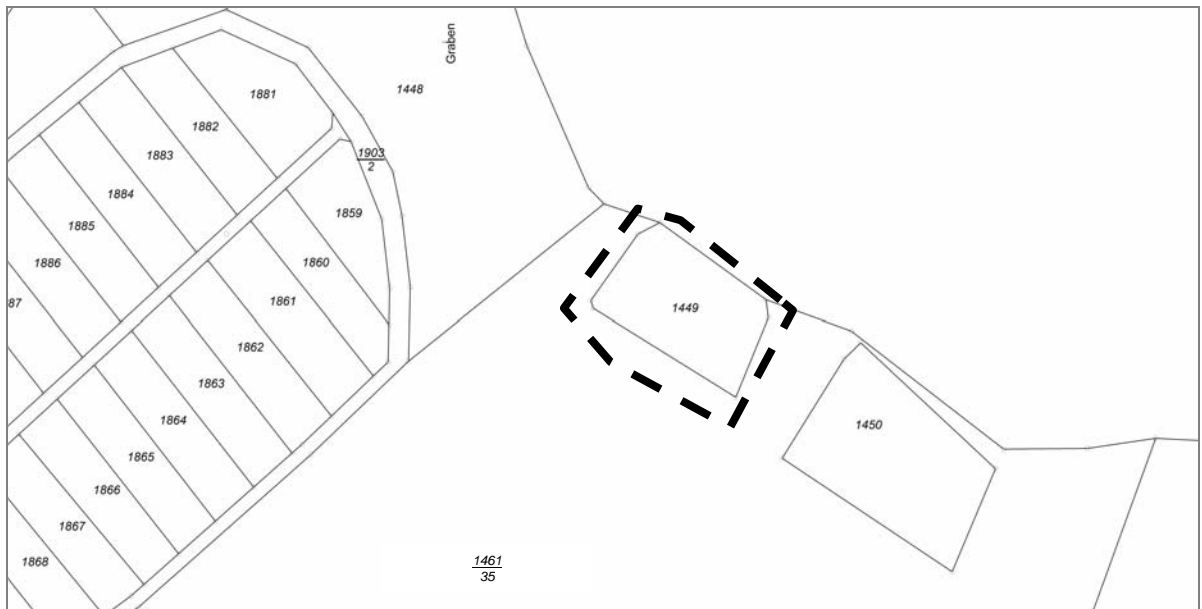


Abbildung 2: Umgrenzung der Maßnahmenfläche in der ALK der Stadt Ilmenau (Stand Dezember 2012)

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

STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 'AM EHRENBERG' – 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS	1
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5 EINORDNUNG UND ZIELE	4
6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	5
7 ABWÄGUNG, RECHTSFOLGEN, HINWEISE	11
8 ANHANG: ERMITTLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSABGABE	12

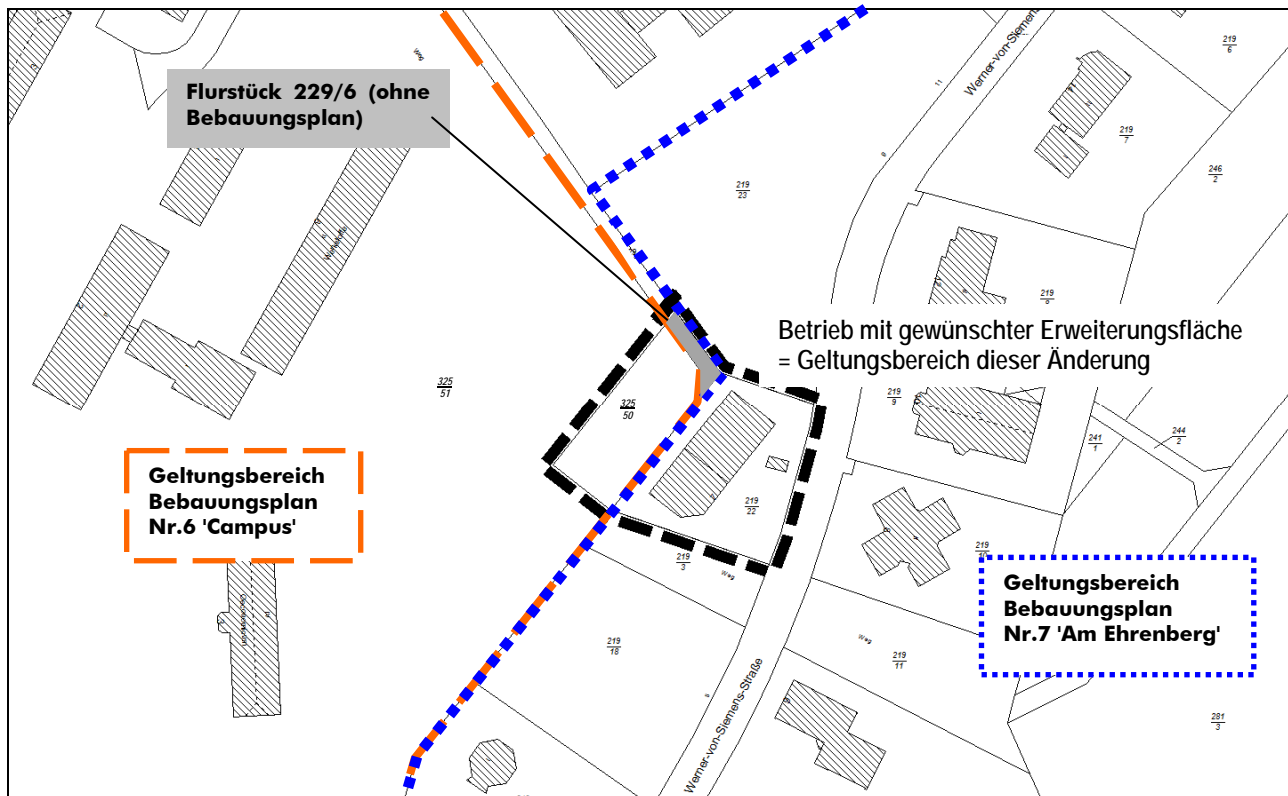
1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans zu ändern. Anlass ist der konkrete und dringende Erweiterungsbedarf einer gebietsansässigen Firma. Für zusätzliche betriebliche Aktivitäten am Standort werden weitere Flächen benötigt, die nur durch Inanspruchnahme von benachbarten Grünflächen bereitgestellt werden können.

Nach einer Vorprüfung durch das Bauamt hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 12. Mai 2011 die Einleitung dieses Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan beschlossen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Da ein Betrieb erweitert werden soll, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ ansässig ist, wird das notwendige Planungsrecht als Änderung dieses Bebauungsplans angestrebt. Die Erweiterungsfläche selbst liegt überwiegend im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘, der die Technische Universität zum Inhalt hat. Hinzu kommt ein Teil einer Wegeparzelle, die bisher von keinem Bebauungsplan erfasst wurde. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die rechtliche Ausgangssituation.



Damit ergibt sich der räumliche Geltungsbereich der Änderung folgendermaßen: Flurstück 219/22 und die inzwischen gebildeten Flurstücke 325/50 und 229/6, jeweils vollständig. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rund 0,27 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. 6 ‚Campus‘ betrieben mit dem Ziel, für den durch die hier vorliegende Planung betroffenen Teilbereich alle Regelungen aufzuheben.

3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ‚Am Ehrenberg‘ – 1. Änderung liegt im Osten der Stadt an der Werner-von-Siemens-Straße im dortigen technologieorientierten Gewerbegebiet.

Weiter nach Westen erstreckt sich zunächst eine Böschungfläche, dann schließen sich Parkplätze und Institutsgebäude der TU Ilmenau an.

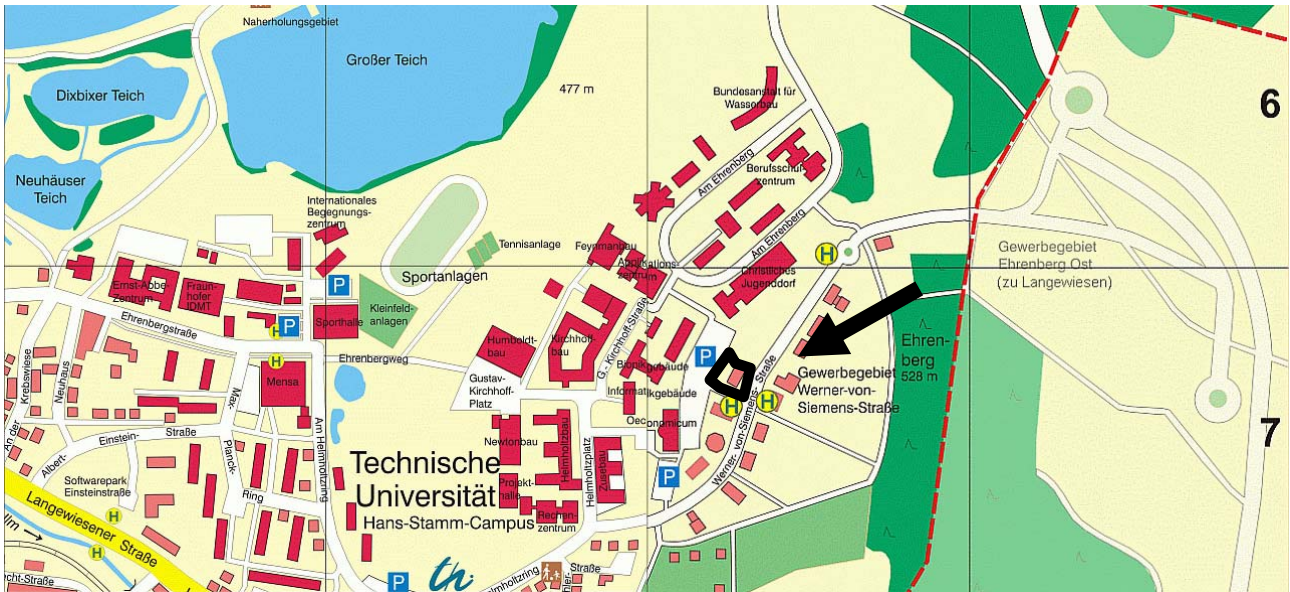


Abbildung: Auszug aus dem Stadtplan, entnommen von www.ilmenau.de



Luftaufnahme aus dem Jahr 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung teilt sich nach den aktuellen Flächennutzungen folgendermaßen auf:

- direkt an der Werner-von-Siemens-Straße liegt das heutige Grundstück der erweiterungswilligen Technologiefirma mit einem Betriebsgebäude und befestigten wie begrünten Freiflächen,
- Richtung TU befindet sich eine mit niedrigen Sträucher und einzelnen jungen Bäumen bewachsene Freifläche; sie ist Bestandteil der Außenrandbegrünung der Universität und Ausgleichsfläche laut Bebauungsplan,
- nach Nordwesten verläuft eine Wegeparzelle, die in der Örtlichkeit allerdings nicht erkennbar ist.

4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die frühzeitige Beteiligung hat stattgefunden. Der vorliegende Entwurf baut auf einer früheren Planfassung¹ auf und wurde nach Erfordernis aktualisiert.

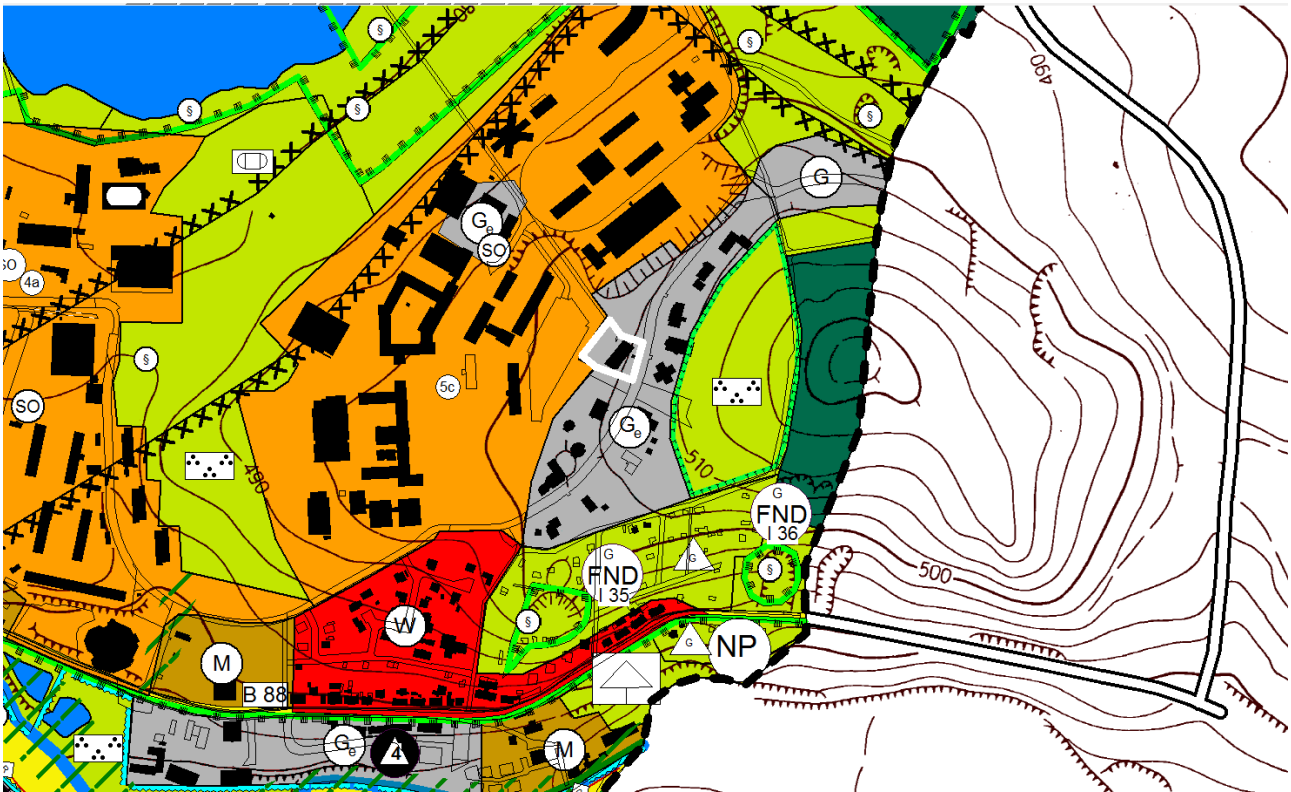


Abbildung: Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau, Stand September 2012

Das Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz 'eingeschränkt' dargestellt. Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung stimmen damit überein. Im Ergebnis ist zu erwarten, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sein wird.

5 EINORDNUNG UND ZIELE

Die vorliegende Planung ist Bestandteil eines städtischen Gewerbegebietes, das wegen seiner Nähe zur Technischen Universität sowie durch Firmenbesatz, Lage und Erscheinungsbild einen deutlich gehobenen Anspruch vertritt. Die ansässigen Betriebe sind durchgängig technologieorientiert und leisten damit einen substanziellen Beitrag zum Profil und zur Zukunftsfähigkeit der Stadt Ilmenau als Technologie- und Innovationsstandort.

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

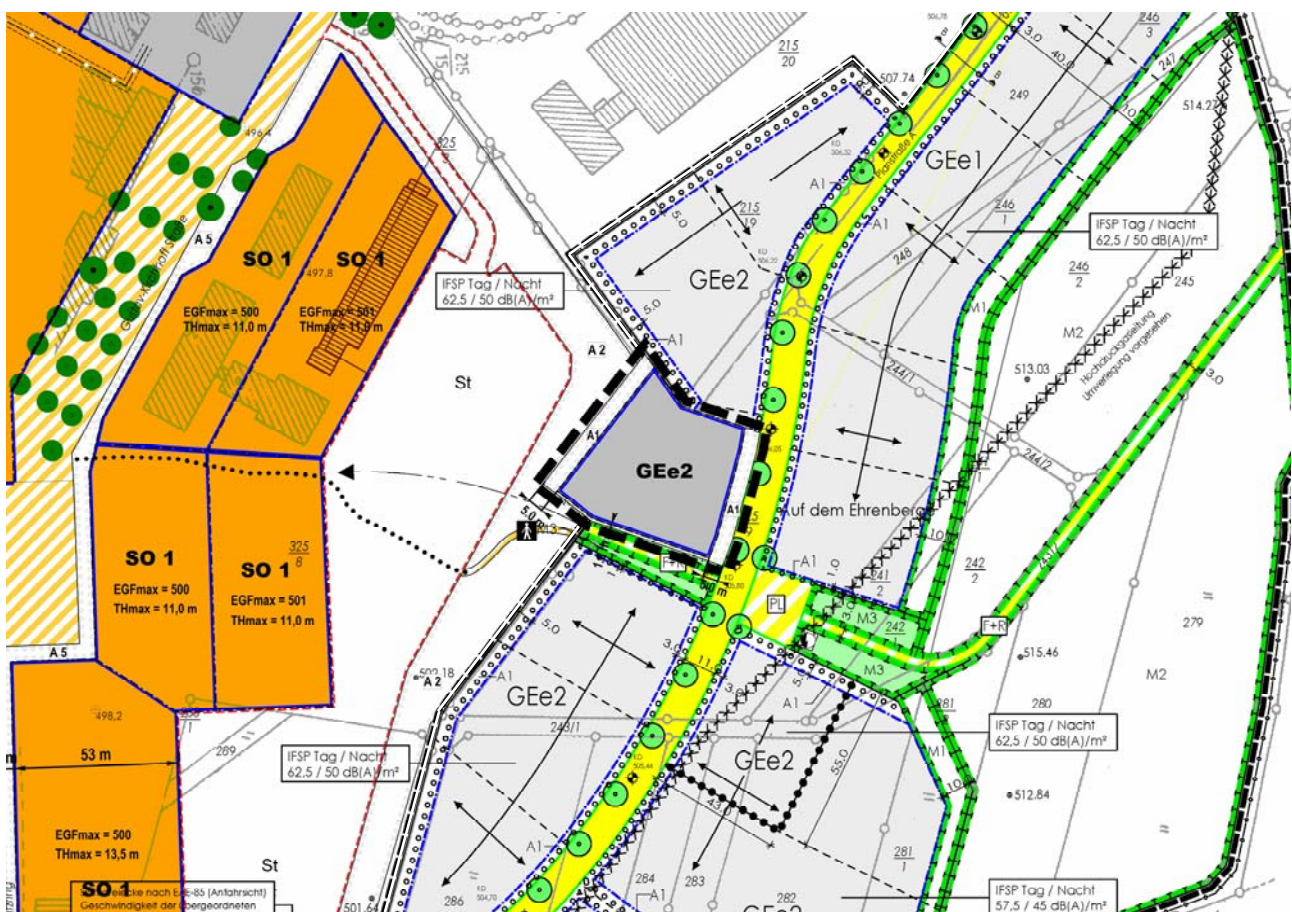
¹ Letzter Stand des vorherigen Aufstellungsverfahrens: Fassung der 3. Offenlegung vom Dezember 2003.

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN

6.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Die Änderung führt die Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans weiter. Die Fortschreibung ergibt sich durch den erhöhten Flächenbedarf des ansässigen Gewerbebetriebs, der Firma mrb automation gmbh. Nach der bisherigen betrieblichen Organisation sowie der Flächenbelegung in der Umgebung kommt eine Erweiterung nur nach Westen hin in Frage. Konkret soll das Firmengrundstück um rund 20 m in diese Richtung ausgedehnt werden. Die Nachbarfläche steht unter der Verwaltung der Technischen Universität Ilmenau und ist für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und auch angelegt. Gespräche zwischen Firma und TU haben stattgefunden, der Erwerb ist vereinbart.

Die Vergrößerung der gewerblichen Flächen wird seitens der Stadt als nachvollziehbar und geboten bewertet. Wesentlich für diese Einschätzung sind einerseits der Stellenwert des Gewerbegebietes und seine Zukunftssicherung und andererseits der Stellenwert der Firma, die aufgrund ihrer Innovationskraft, ihres Know-hows wie auch ihrer Marktposition einen gewichtigen Beitrag zur Qualität des Technologiestandortes Ilmenau leistet. Begünstigend für die Erweiterung ist zu sehen, dass die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht schwerwiegend und ausgleichbar sind.



Kombinierte Darstellung aus dieser 1. Änderung (schwarz gestrichelt umgrenzt) und den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 6 'Campus' (links) und Nr. 7 'Am Ehrenberg' (rechts)

Die voranstehende Darstellung zeigt die Lage des Plangebietes (Umgrenzung, kräftig schwarz gestrichelt) und die beiden Bebauungspläne Nr. 7 'Am Ehrenberg' (rechte Bildhälfte, u.a. über-

baubare Flächen für eingeschränktes Gewerbegebiet/GEE in grauer Farbe) und Nr. 6 'Campus' (linke Bildhälfte, u.a. überbaubare Flächen für Sondergebiet/SO in oranger Farbe. Die Abgrenzung der Plangebiete geht auch aus der Grafik auf Seite 2 hervor.

6.2 FESTSETZUNGEN ZUR KÜNFTIGEN NUTZUNG

Die Verwendung der Erweiterung als Betriebsfläche erfordert die Ausweisung als Gewerbegebiet. Die Bebauungsplanänderung dehnt die bisherigen Festsetzungen gemäß der bestehenden Planungsprinzipien auf die neu hinzu kommende Fläche aus.

Die Bestimmungen, z. B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, können unverändert übernommen werden. Lediglich auf die Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet, da bereits für das bestehende Gebäude eine Abweichung gestattet wurde.

6.3 NATUR UND UMWELT

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird verzichtet.

Da mit der Planung eine bisher für den landespflegerischen Ausgleich gewidmete Fläche bebaut werden soll, wird der Eingriff in Natur und Landschaft als beachtlich gewertet und näher behandelt.

6.3.1 Grünkonzept

Die Pflanzbestimmungen der Bebauungsplanänderung wurden weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Neben der Erhaltung des Grünstreifens entlang der Straße und zum südlichen Fußweg hin wird auf eine innere Durchgrünung geachtet. Dazu zählen insbesondere die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Überstellung der Parkplätze mit Bäumen.

Vereinzelt werden die Grünfestsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. So wird die bisherige 'Begrünung entlang privater Grundstücksgrenzen', wie sie im Bebauungsplan Nr.7 'Am Ehrenberg' vorgeschrieben ist, im Zuge der Änderungsplanung an den künftigen Außenrand verschoben. Dadurch bleibt die Funktion – nach Neuanlage – insgesamt erhalten.

6.3.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Beschreibung des Eingriffs

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft Natur und Umwelt in zweifacher Hinsicht:

- (1) mit der Versiegelung von Boden, die sich aus der Errichtung von Gebäuden und Freianlagen ergeben
- (2) durch den Wegfall gewidmeter Grün- und Ausgleichsfläche

Zunächst werden im Geltungsbereich Maßnahmen vorgesehen, die vor Ort den Eingriff abmildern und verbessernd für gestalterische und teilweise auch für die ökologische Qualität wirken. Das sind die oben beschriebenen Maßnahmen der inneren Durchgrünung und die Wiederherstellung des Grünstreifens am Außenrand.

Für eine bilanzierende Betrachtung ist die planungsrechtliche Ist-Situation derjenigen gegenüberzustellen, die durch diese Änderung zulässig wird. Ausgangssituation sind die Festsetzungen der

Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘ sowie des mit überplanten Teils des Bebauungsplans Nr.6 ‚Campus‘.

Bilanzierung

Die landespflegerische Bestandsaufnahme vor Beginn der Maßnahme zeigt mit Stand Oktober 2011 folgende Verhältnisse:

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.7 der Stadt Ilmenau sowie der Erweiterungsfläche, die überwiegend im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr.6 ‚Campus‘ liegt (paralleles Verfahren zur 1. Änderung/Teilaufhebung). Die benötigte Erweiterungsfläche ist eine bereits gewidmete Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen. Sie ist mit niedrigen Sträuchern und einzelnen jungen Bäumen überstellt und dient bisher als festgesetzte Fläche zur Außenrandbegrünung der Universität. Die Gesamtfläche der hier vorliegenden Änderung (Flurstücke 219/22, 325/50 und 229/6) ist ca. 2.700 m² groß.

Nach dem Thüringer Modell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TLMNU 2006) ergibt sich folgender aktueller flächenhafter Biotoptyp im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Ausgangszustand

Code	Biotoptyp/ Biotoptypengruppe	Allgemeine Bedeutungs- spanne	Betroffene Fläche (m ²)	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
9110	Bebauung alt <i>überbaubare Fläche (im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘ GFZ 0,6)</i>	sehr gering	970	nein	0	0
6200	Gebietsrandeingrünung <i>(„A2“ im B-Plan Nr.6 ‚Campus‘)</i>	mittel - hoch	981	nein	25	24.525
9214	Wegeparzelle (bisher ohne Be- bauungsplan)	sehr gering	100	nein	2	200
9319	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwick- lung von Boden, Natur und Landschaft <i>(„Innere Durchgrünung“ im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘)</i>	sehr gering - hoch	235	nein	25	5.875
9319	Begrünung privater Grundstücksgrenzen <i>alt</i> <i>(A 1 im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘)</i>	sehr gering - hoch	410	nein	15	6.150
			2.696			36.750

Diesem Ausgangswert wird der zu erwartende Zustand gemäß der Planung gegenübergestellt.

Zustand nach Planung

Code	Biototyp/ Biototypengruppe	Allgemeine Bedeutungsspanne	Betroffene Fläche (m²)	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
9110	Bebauung neu (Baufenster im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘ – 1. Änderung GFZ 0,6)	sehr gering	650	nein	0	0
9110	Bebauung alt (Baufenster im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘ GFZ 0,6)	sehr gering	970	nein	0	0
9319	Begrünung privater Grundstücksgrenzen (A 1 im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘ – 1. Änderung)	sehr gering - hoch	455	nein	25	11.375
9319	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Innere Durchgrünung im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘ – 1. Änderung“)	sehr gering - hoch	621	nein	15	9.315
			2.696			20.690

Die Gesamtsumme der 'bewerteten Fläche' von 20.690 (rechnerischen) Einheiten im Planzustand unterschreitet den Ausgangswert von 36.750 (rechnerischen) Einheiten.

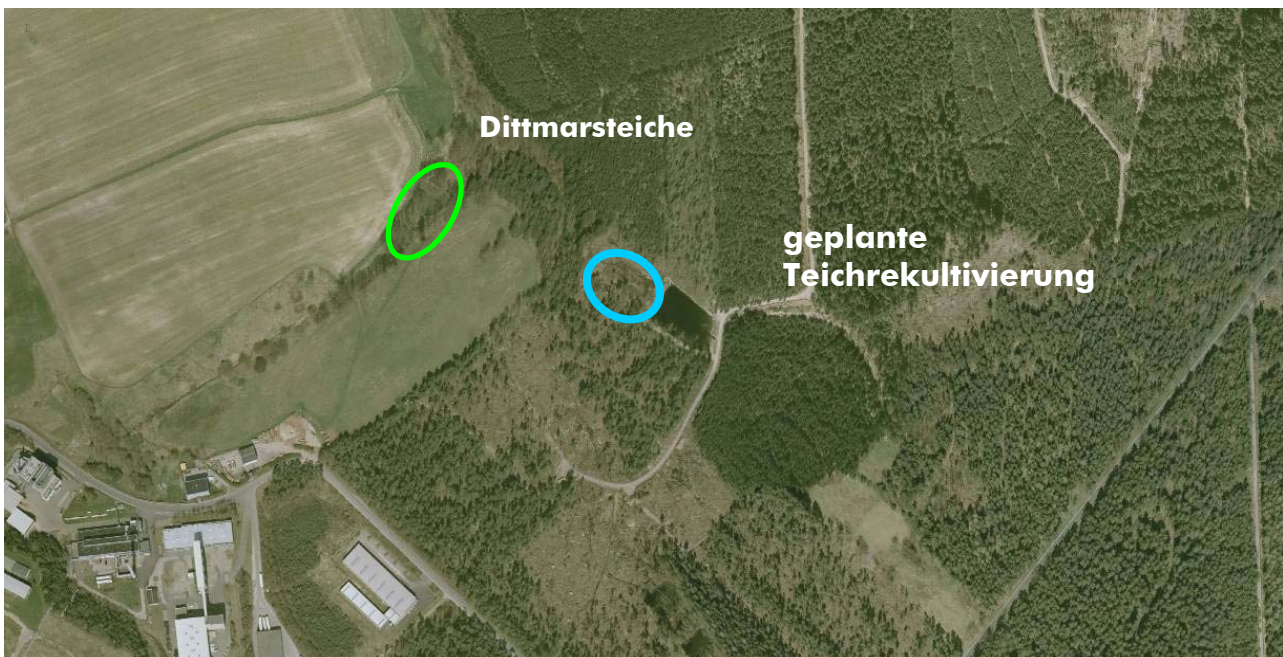
Im Ergebnis ist ein numerisches Unterliegen des Planzustandes gegenüber dem Ist-Zustand festzustellen. Es ergibt sich ein Defizit von -16.060 Werteinheiten

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind nach den angetroffenen Strukturen und deren Zustand, wegen der beabsichtigten baulichen Nutzung und der anderweitigen Vorgaben zur Begrünung nur begrenzte Maßnahmen zur Verbesserung der naturräumlichen Wertigkeit möglich. Deswegen soll der nicht im Gebiet leistbare Ausgleich über externe Maßnahmen hergestellt werden.

Zu einer ähnlichen Planung wurde mit der zuständigen Behörde, der Unteren Naturschutzbehörde des IIm-Kreises, zum landespflegerischen Ausgleich die Wiederherstellung der Teichanlage „Finstere Ecke“ mittels Dammreparatur vorgesehen. Die Maßnahme ist unter fachlichen Gesichtspunkten besonders sinnvoll. Auch ordnet sie sich in bereits vollzogene Aufwertungen ein - die benachbarten 'Dittmarsteiche' wurden in jüngster Zeit Instand gesetzt.

Eine Bündelung von Ausgleichsverpflichtungen, um den Gesamtaufwand der geplanten Aufwertung finanzieren zu können, bietet sich an.



Übersicht zur Lage und Einordnung der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme
(im Nordosten von Ilmenau, nordwestlich der B 87 und des Henneberg-Porzellanwerks)

Die externen landespflegerischen Maßnahmen sollen von der Stadt durchgeführt werden. Dazu wird zwischen dem Investor der Baumaßnahme, der den Eingriff verursacht, und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der Näheres und insbesondere die Kostentragung regelt. Die Ausgleichsabgabe, die der Investor für diesen Zweck zahlt, wird gemäß der Herleitung im Anhang ermittelt.

Immissionsschutz

Im Ursprungsbebauungsplan war eine Begrenzung der Schallabstrahlung der Betriebe in Form einer Lärmkontingentierung vorgenommen worden, um den Schutz nahe gelegener lärmempfindlicher Nutzungen zu gewährleisten. In der Umgebung der 1. Änderung waren die Universität und das Christliche Jugenddorf (CJD) als schutzwürdig eingestuft worden.

Durch diese Änderungsplanung wird die potenziell schallabstrahlende Fläche vergrößert. In Fortführung der bisherigen Festsetzungen soll die Lärmkontingentierung mit den Obergrenzen 62,5 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts übernommen werden.

Nach Abgleich mit der örtlichen Situation und dem Schallgutachten zum Ursprungsbebauungsplan² ist durch die Bebauungsplanänderung keine wesentliche Veränderung der Immissionssituation in der Nachbarschaft zu erwarten. Die Mehrausweisung von überbaubarer Fläche durch diese Änderung ist mit 650 m² relativ klein und macht nur rund 2,7 % der gesamten überbaubaren Fläche aus. Ihr Abstand zur schutzwürdigen Bebauung bleibt größer als der anderer ausge-

² isu - Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Stadt Ilmenau, Bebauungsplan Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘, schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm; Ramstein-Miesenbach, September 1999

wiesener Gewerbeflächen und beträgt mindestens 80 m.³ Die Flächen, die im potenziellen Einwirkungsbereich von Schallemissionen der Bebauungsplanänderung liegen, waren mit der Schutzwürdigkeit von Mischgebieten bewertet worden. Damit ist sie nach der Systematik der Baunutzungsverordnung nur eine Stufe schutzbedürftiger als Gewerbegebiete. Eine solche Nachbarschaft ist nach allgemeiner Rechtsauffassung grundsätzlich verträglich. Zusätzlich ist hier der Vorsorgeansatz des Ursprungsbebauungsplans zu sehen. Dort war die Schallabstrahlung des Gebietes 'Am Ehrenberg' durch die Lärmkontingentierung so vermindert worden, dass der Immissionsrichtwert an dem maßgeblichen Immissionsorten nicht ausgeschöpft wurde.

Aufgrund der voranstehend dargelegten Umstände und der auch in die Bebauungsplanänderung übernommenen Lärmkontingentierung ist den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

³ zu dem nächstgelegenen Gebäude der Universität; ein näheres Heranrücken ist planungsrechtlich ausgeschlossen, da auf der Zwischenfläche nur Stellplätze und Begrünung zugelassen sind. Zum nächstgelegenen Gebäude des CJD (Christliches Jugenddorf) mit Wohnnutzung beträgt der Abstand rund 140 m. Dazwischen befindet sich eine verfestigte Nutzung in Form eines großen Werkstattgebäudes des CJD.

7 ABWÄGUNG, RECHTSFOLGEN, HINWEISE

Rechtsfolgen, Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Der hier vorliegende 1. Änderung überplant einen kleinen Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ sowie des benachbarten Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘. In ihrem Geltungsbereich ersetzt diese 1. Änderung nach Rechtskraft vollständig die Bestimmungen der bisherigen Bebauungspläne – vgl. hierzu auch die Übersichtsdarstellung auf Seite 2.

Verfahren und Abwägung

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Sachverhalte von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen integriert werden. Anregungen der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlagen.

Bodenordnung

Die planungsgemäßen Grundstücksverhältnisse können durch freihändigen Erwerb hergestellt werden. Eine förmliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Grünordnungsplanung:



BAUPROJEKT ILMENAU GMBH

Ursprungsbebauungsplan im November 1999,
1. Änderung im Januar 2013

1108 be3 - FzG/be

8 ANHANG: ERMITTLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH-ABGABE

Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine negative Bilanz für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Thüringer Modell⁴ von -16.060 Werteinheiten (WE).

Die fachlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen teilen sich in

- solche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattfinden sollen.
- solche, die außerhalb des Bebauungsplans umgesetzt werden, da innerhalb keine realistischen Möglichkeiten bestehen.

Die Maßnahmen im Geltungsbereich sind mittels geeigneter Festsetzungen vorgeschrieben und müssen damit im Zuge der Baumaßnahmen erbracht werden. Sie sind also in Trägerschaft desjenigen zu realisieren, der auch den Eingriff vornimmt.

Für die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs soll die Umsetzung durch die Stadt erfolgen. Dazu ist die Höhe der erforderlichen Ausgleichszahlung zu ermitteln. Die Berechnung aus naturschutzrechtlicher Sicht erfolgt mittels der Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO) vom 17. Mär. 1999. Über einen städtebaulichen Vertrag wird die Kostentragung durch den Eingriffsverursacher vereinbart.

Berechnung zur Ausgleichsverpflichtung durch den Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 3 der ThürNatAVO lässt sich die Höhe der Ausgleichsabgabe für Eingriffe in Natur und Landschaft über Abs. 2 Nr.1 mittels der durchschnittlichen Herstellungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen errechnen.

Ziel der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme ist die Erhöhung des Wertfaktors bestimmter Biotoptypen bzw. die Schaffung neuer wertvoller Biotope und Lebensräume.

- ⇒ Grundlage dieses Vorschlages ist ein zu erzielender Biotopwert von 30 Werteinheiten/ m² Fläche (mittlere Bedeutungsstufe des Thüringer Bilanzierungsmodells);
- ⇒ In Umrechnung auf Fläche ergibt sich: $16.060 \text{ WE} : 30 \text{ WE/m}^2 = 535 \text{ m}^2$, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind;
- ⇒ Vorschlag: Anlage eines Gehölzbiotops aus Laubgebüsch mit einzelnen Bäumen;
- ⇒ Der zugehörige Aufwand errechnet sich: $15 \text{ €/m}^2 \text{ auf } 535 \text{ m}^2 = 8.025 \text{ € netto}$ (Herstellungskosten netto gemäß Anlage 1 der ThürNatAVO).

Die Kosten für die Herstellung sind Durchschnittskosten für die Maßnahmen zur Herstellung des Zielbiotops sowie für die zur Herstellung der Funktionen auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren berechnete Entwicklungspflege (ThürNatAVO).

Zusammenfassende Betrachtung

Zum Ausgleich der durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe ergibt ein rechnerischer Aufwand von 8.025 € netto bzw. von 9.550 € inkl. Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist durch den Verursacher zu tragen.

⁴ Bilanzierung nach dem Thüringer Modell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TLMNU 2006)

Der Ausgleich für den Wegfall gewidmeter Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet sowie für die Versiegelung erfolgt als finanzielle Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO vom 17. Mrz.1999). Hier wird die Bündelung mit anderen Ausgleichsverpflichtungen zur Durchführung einer landespflegerisch sinnvollen Maßnahme vorgesehen.

Konkret geplant ist die Instandsetzung eines Teiches durch Dammwiederherstellung. Die notwendigen Aufwendungen werden mit 18.000 € netto veranschlagt. Zusammen mit den Ausgleichszahlungen aus anderen Bebauungsplanänderungen ist die Maßnahme umsetzbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ – 1. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten 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 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.

Ilmenau, den

.....
Öffentlich bestellter Vermesser

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