

## Stadt Ilmenau



---

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 11 ,GEWERBEPARK B 87 / HEIZWERK' – 3. ÄNDERUNG**

---

**Fassung zur Genehmigung, Mai 2012**

- Planzeichnung mit Legende-
  - Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke-
  - 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. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in 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).
7. 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 beigefügter Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Textlichen Festsetzungen,**
- **der Begründung sowie**
- **den Verfahrensvermerken.**

**STADT ILMENAU****BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
,GEWERBEPARK B 87 / HEIZWERK' – 3. ÄNDERUNG****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....</b>	<b>2</b>
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN <i>GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)</i>.....</b>	<b>7</b>
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....</b>	<b>8</b>
<b>4 ANHANG – EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE.....</b>	<b>10</b>

**HINWEIS ZUM AUFBAU DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:**

Die nachfolgenden Bestimmungen geben stark überwiegend die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wieder. Abgedruckt sind nur diejenigen Regelungen, die für das Plangebiet der 3. Änderung von Bedeutung sind. Insofern ist die Nummerierung der Festsetzungen nicht durchgehend.

Hinzu kommen geänderte bzw. neue Festsetzungen der 3. Änderung. Zur Unterscheidung sind diese *kursiv und fett in einer anderen Schriftart* gekennzeichnet.

Die ‚Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien‘ wurden vollständig durch einen aktualisierten Stand ersetzt, der Anhang kommt neu hinzu.

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet wird festgesetzt:

**GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5, 6 BauNVO**

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, jeweils soweit sie nicht der Abgabe von Waren an Endverbraucher dienen,
2. öffentliche Betriebe.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 und 2 zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und ihr in Fläche und Baumasse untergeordnet sind und nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen.

nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs.3 BauNVO über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe und bei der Verwendung von geneigten Dachformen zusätzlich über die Firsthöhe festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen wird die Wandhöhe (WH) definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß von der Höhe des tatsächlichen Geländes bis zur Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Wandhöhe ( $WH_{max}$ ) darf im Plangebiet 11,0 m nicht übersteigen. Bei Verwendung geneigter Dachformen darf die Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) höchstens 4,0 m über der maximalen Wandhöhe liegen.

Soweit für zulässige Anlagen aus besonderen betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größerer Höhe (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) erforderlich sind, so kann für

diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein.

## 2. BAUWEISE

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

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 festgesetzt: Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand gemäß Bauordnung errichtet. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

## 3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch *in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (St) und außerhalb der überbaubaren Flächen* errichtet werden.

Diese Bestimmungen gelten nur, *soweit dieser Bebauungsplan oder* bauordnungsrechtliche Vorschriften keine weitergehenden Einschränkungen treffen.

## 4. MINDESTMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke werden folgendermaßen festgesetzt:

- mit 1.000 m<sup>2</sup>.

## 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 7.4 Das anfallende Dachwasser sowie das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal des Trennsystems zuzuführen.

Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser von Fußwegen und wenig befahrenen Flächen, nicht jedoch Wasser von Parkplätzen.

Auf privaten Grundstücksflächen sind die Fußwege und wenig befahrenen Flächen so anzulegen, dass eine Entwässerung (Oberflächenabfluss) in Richtung der Grünflächen erfolgt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Empfehlungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Zusätzlich kann Dachwasser sowie nicht verschmutztes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Wahlweise sind dann Sickerbecken, Sickermulden oder Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungseinrichtungen zu verwenden.

Vor der Durchführung wird dringend die Untersuchung der Untergrundverhältnisse bis zu einer Teufe von etwa 2 m empfohlen. Durch Schürfen und Rammsondierungen sind die Ausbildung und Durchlässigkeit der anstehenden Schichten zu ermitteln. Die Genehmigung zur Einleitung in das Grundwasser ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

- 8. ANPFLANZUNG 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)
- 8.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. *oder II.* Ordnung zu pflanzen (entsprechend der Artenliste 6 *und 9*) und dauerhaft zu unterhalten.  
Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal *4 m* abgewichen werden.
- 8.2 Die nach 8.1 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:
- Stammumfang 20 – 25 cm
  - Ansatz der Krone möglichst 2,5 - 3,0 m
  - Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.
- 8.3 Für die als 'Abschirmung' festgesetzten Pflanzstreifen wird bestimmt:  
*Sie sind dicht* mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (entsprechend der Artenliste 4) zu bepflanzen, *d.h. je 20 lfd m dieser Flächen sind ein Baum und fünfzehn Sträucher zu pflanzen.*  
*Soweit Flächen 'A' zur Erhaltung festgesetzt sind, müssen die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer erhalten werden. Bei Abgängen oder randlichen Beeinträchtigungen bei der Erstellung der angrenzenden Stellplatzanlagen sind Ersatzpflanzungen gemäß der voranstehenden Bestimmungen zur Anpflanzung vorzunehmen.*
- 8.4 Für den mit der Zweckbestimmung 'Straßenraumgestaltung' festgesetzten Pflanzstreifen wird bestimmt:  
*Diese mit 'S' gekennzeichnete Zone entlang der Straße ist als Grünstreifen zu gestalten und lückig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Je 20 lfd m dieser Flächen sind ein Baum und fünf Sträucher zu pflanzen. Unter den Baumkronen entfällt die Pflanzverpflichtung für Sträucher.*  
*Die Flächen dürfen durch Einfahrten bis zu einer Breite von 7 m pro Grundstück sowie durch Zuwegungen unterbrochen werden. Aus besonderen betrieblichen Gründen sowie bei Grundstücken mit mehr als 50 m straßenseitiger Grenze kann nach Erfordernis eine weitere Zufahrt gestattet werden.*  
Für die Grünstreifen sind Pflanzen der Artenliste 5 zu verwenden.
- 8.5 Mindestens *20 %* der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf *75 %* dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus einheimischen Pflanzen (entsprechend der Artenliste 7) anzulegen.  
Dazu ist pro 10 m<sup>2</sup> nicht überbau- bzw. befestigbarer Fläche ein Strauch und pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbau- bzw. befestigbarer Fläche zusätzlich ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Als Qualitätsuntergrenze wird ein Stammumfang von 16 – 18 cm festgelegt.

- 8.6 Stellplatzflächen mit mehr als vier Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen (entsprechend der Artenliste 9) zu überstellen. Dazu ist pro vier Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.
- 8.7 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen (entsprechend der Artenliste 8) zu bepflanzen. Die Pflanzlöcher sind mit wenigstens 0,3 m<sup>2</sup> Fläche zu dimensionieren.<sup>2</sup>
- 8.8 Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.
- Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
- 8.10 Soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Bebauungsplans die Verwendung von Pflanzen aus den folgenden Listen explizit vorgeschrieben wird, ist die Pflanzauswahl entsprechend vorzunehmen.
- Für weitergehende Anpflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

#### Artenliste 1 (Waldrand)

Bäume I. Ordnung:	-	Stieleiche	(Quercus robur)
	-	Winterlinde	(Tilia cordata)

Die Jungpflanzen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Bäume II. Ordnung:	-	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
	-	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	-	Weißbirke	(Betula pendula)
	-	Zitterpappel	(Populus tremula)
	-	Salweide	(Salix caprea)
Sträucher:	-	Haselnuss	(Corylus avellana)
	-	Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
	-	Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
	-	Brombeere	(Rubus fruticosus)
	-	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
	-	Weiß- Dorn	(Crataegus monogyna)
	-	Schlehe	(Prunus spinosa)
	-	Hartriegel	(Cornus sanguinea)

#### Artenliste 4 ('Abschirmung')

Bäume II. Ordnung:	-	Feldahorn	(Acer campestre)
		(sonst wie Artenliste 1)	

<sup>2</sup> Empfehlung ohne Festsetzungscharakter:

Zusätzlich wird die Gestaltung der Dachflächen von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bis 15 % Dachneigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats empfohlen.

Sträucher wie Artenliste 1.

Artenliste 5 ('Straßenraumgestaltung')

Bäume II. Ordnung:	-	Feldahorn (sonst wie Artenliste 1)	(Acer campestre)
Sträucher:	-	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
	-	Alpenbeere	(Ribes alpinum)
	-	Hunds- Rose	(Rosa canina)
	-	Apfel- Rose	(Rosa rugosa)
	-	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	-	Haselnuss	(Corylus avellana)
	-	Weiß- Dorn	(Crataegus monogyna)
	-	Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
	-	Woll. Schneeball	(Viburnum lantana)

Artenliste 6 (Einzelbäume für den Straßenraum)

Bäume I. Ordnung:	-	Winterlinde	(Tilia cordata)
	-	Spitzahorn	(Acer platanoides)
	-	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

Artenliste 7 (Gehölze für die privaten Grundstücksflächen)

Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 bis 6<sup>3</sup> außer Schwarzerle (Alnus glutinosa), Buche (Fagus sylvatica) und Faulbaum (Rhamnus frangula).

Artenliste 8 (Klettergehölze)

-	Efeu	(Hedera helix)
-	Wilder Wein	(Parthenocissus spec.)
-	Schlingknöterich	(Polygonum aubertii)

Artenliste 9 (Stellplätze)

Bäume I. und II. Ordnung der Artenlisten 1 bis 6 außer Schwarzerle (Alnus glutinosa), Buche (Fagus sylvatica), Salweide (Salix caprea) und Zitterpappel (Populus tremula).

Für die Pflanzenauswahl und -einbringung wird zusätzlich bestimmt:

Die Bäume und Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben, soweit nicht anders bestimmt:

Bäume I. und II. Ordnung:	Stammumfang 20 - 25 cm
	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb
	3 x verpflanzt ohne Ballen
Sträucher:	Größe 60 - 100 cm
	2 x verpflanzt ohne Ballen

<sup>3</sup>

Die hier nicht aufgeführten Artenlisten 2 und 3 enthalten keine relevanten Arten.

Bei der Pflanzung von Bäumen I. Ordnung ist ein Abstand von mindestens 15 m und Bäumen II. Ordnung von mindestens 12 m einzuhalten, soweit nicht anders bestimmt. Die Sträucher sind in einem Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, soweit nicht anders bestimmt.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN *GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)***

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN** *(§ 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO)*

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Durch Werbeanlagen darf die zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.

Soweit Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern angebracht werden, dürfen sie eine Bauhöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

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

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemeinschaftliche Hinweistafeln an folgenden Stellen zulässig:

- am Eingang des Gebietes von der B 87 her,
- an den Einmündungen der internen Erschließungsstraßen,
- am Eingang des Gebietes vom Heizwerk her.

Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf je eine Werbetafel auf den gemeinschaftlichen Hinweistafeln in einer Größe bis maximal zum Format DIN A 1 angebracht werden.

### **2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE** *(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)*

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

### **3. 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. Soweit Gründe des Immissionsschutzes vorliegen, dürfen auch Mauern bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.

Einfriedungen in anderer Ausführung als mit Hecken (z.B. Zäune) sind zulässig, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

#### 4. 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.

#### 5. HINWEISE

*(§ 81 ThürBO in Verbindung mit § 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)*

Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs.1 ThürBO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.

### 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. *Eigentümer und andere Berechtigte von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne des § 15 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte wie Kräne usw.), die eine Höhe von 20 m ü. Grund überschreiten, haben entsprechend des § 16a LuftVG auf Verlangen zu dulden, dass Bauwerke und Gegenstände in geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherung des Luftverkehrs erforderlich ist.*

*Derartige Vorhaben müssen vom Thüringer Landesverwaltungsamt, (-Referat 540-) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16a LuftVG überprüft werden.*

3. *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.*

4. *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 öf-*

*fentlichen 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.*

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 sind an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.*

6. *Gemäß § 25 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Unge-rechtfertigte 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. *Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.*
9. *Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die ‚Baumschutzsatzung‘ der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.*
10. *Die DIN 18300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.*
11. *Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.*
12. *Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 ‚Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen‘ zu berücksichtigen.*
13. *Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.*

#### 4 ANHANG – 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 1401/35 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 2011)

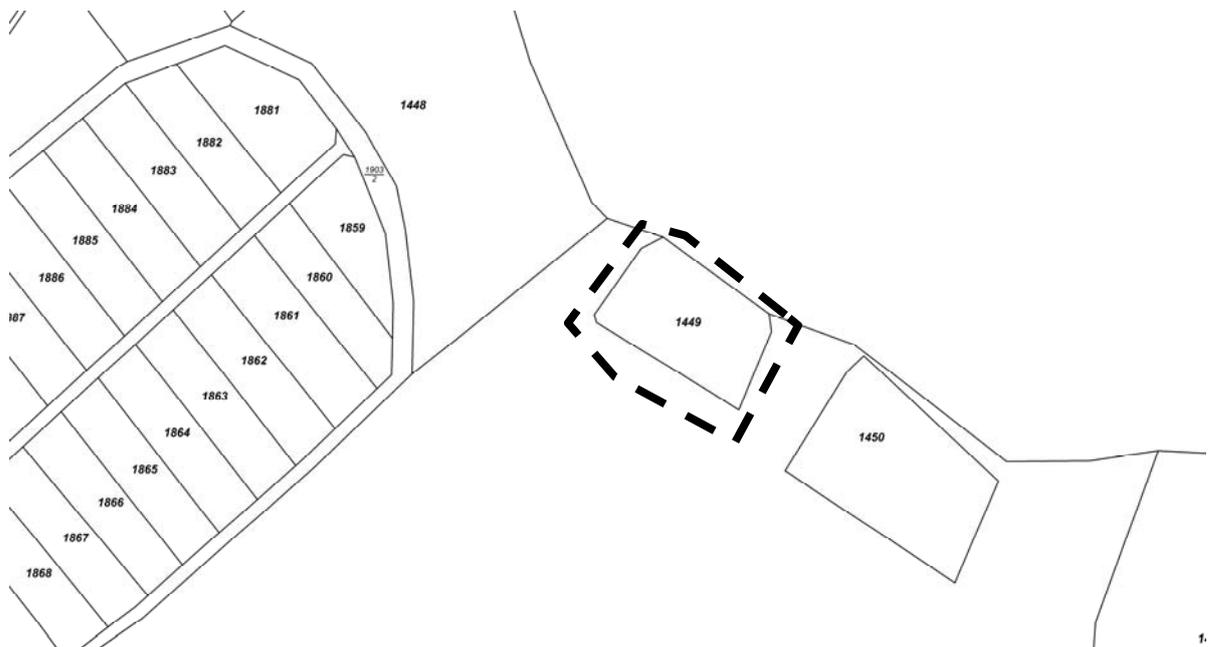


Abbildung 2: Umgrenzung der Maßnahmenfläche in der ALK der Stadt Ilmenau (Stand Dezember 2011)

*Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ilmenau. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Verursacher gesichert.*

*Weiterhin sind gemäß Ilmenauer Baumschutzsatzung für zwei zu fällende Bäume (eine Hainbuche, eine Buche) insgesamt vier Bäume derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm zu pflanzen.<sup>4</sup>*

*Die Regelung erfolgt zwischen Stadt und dem Verursacher auf der Basis der Satzung.*

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ursprungsbebauungsplan im Oktober 1992, 3. Änderung im Mai 2012

<sup>4</sup>

*Auszug aus der Baumschutzsatzung Stadt Ilmenau § 6 Abs.4 vom 14. Dez. 1998: Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang bis zu 50 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm zu pflanzen; beträgt der Stammumfang mehr als 50 cm, ist für jeweils weitere angefangene 40 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vor bezeichneten Art zu pflanzen.*

**STADT ILMENAU****BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
,GEWERBEPARK B 87 / HEIZWERK' – 3. ÄNDERUNG****BEGRÜNDUNG**

<b>1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERLICHKEIT.....</b>	<b>2</b>
<b>2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>2</b>
<b>3 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>4 EINORDNUNG UND ZIELE .....</b>	<b>4</b>
<b>5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN .....</b>	<b>10</b>
<b>7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>8 ANHANG: ERMITTLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSABGABE.....</b>	<b>15</b>

**Hinweis zur Einordnung und zum Umfang der Begründung:**

Die Planung der 3. Änderung befasst sich alleine mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in ihrem Geltungsbereich. Die übrigen Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung bleiben unverändert.

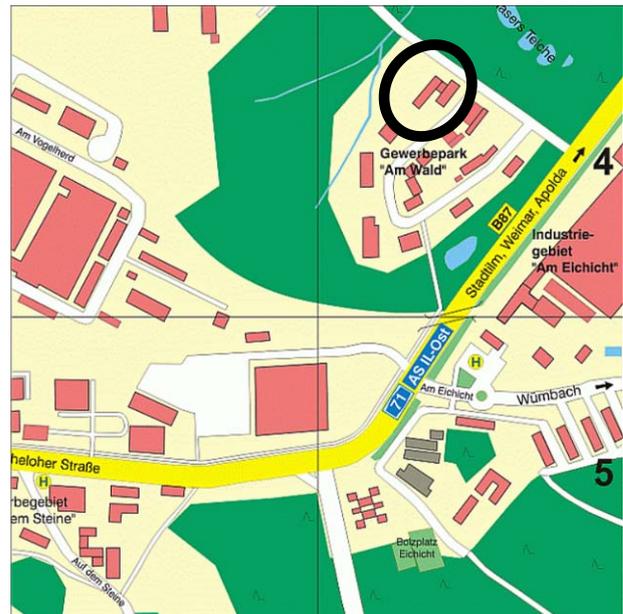
Die folgende Begründung konzentriert sich damit auf die zu ändernden Sachverhalte. Für die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung und die nicht geänderten Inhalte wird auf die Ursprungsplanung und die dortige ausführliche Begründung verwiesen.

## 1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans zu ändern.

Anlass ist der konkrete Erweiterungsbedarf einer gebietsansässigen Firma. Wegen hoher Nutzungsdichte auf dem Grundstück und anstehender innerbetrieblicher Erweiterungen werden zusätzliche Stellplätze benötigt, die nur auf benachbarten Flächen geschaffen werden können.

Nach einer Vorprüfung durch die Verwaltung auf Vertretbarkeit und Machbarkeit hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau die Aufstellung der 3. Änderung zum Bebauungsplan beschlossen. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch kommt zur Anwendung.



## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 betrifft ein privates gewerbliches Grundstück, angrenzende öffentliche Grünflächen sowie ein Teilstück einer Wegefläche.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke 1461/14 und 1461/15 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 1461/41 und 2000 jeweils teilweise.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,9 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

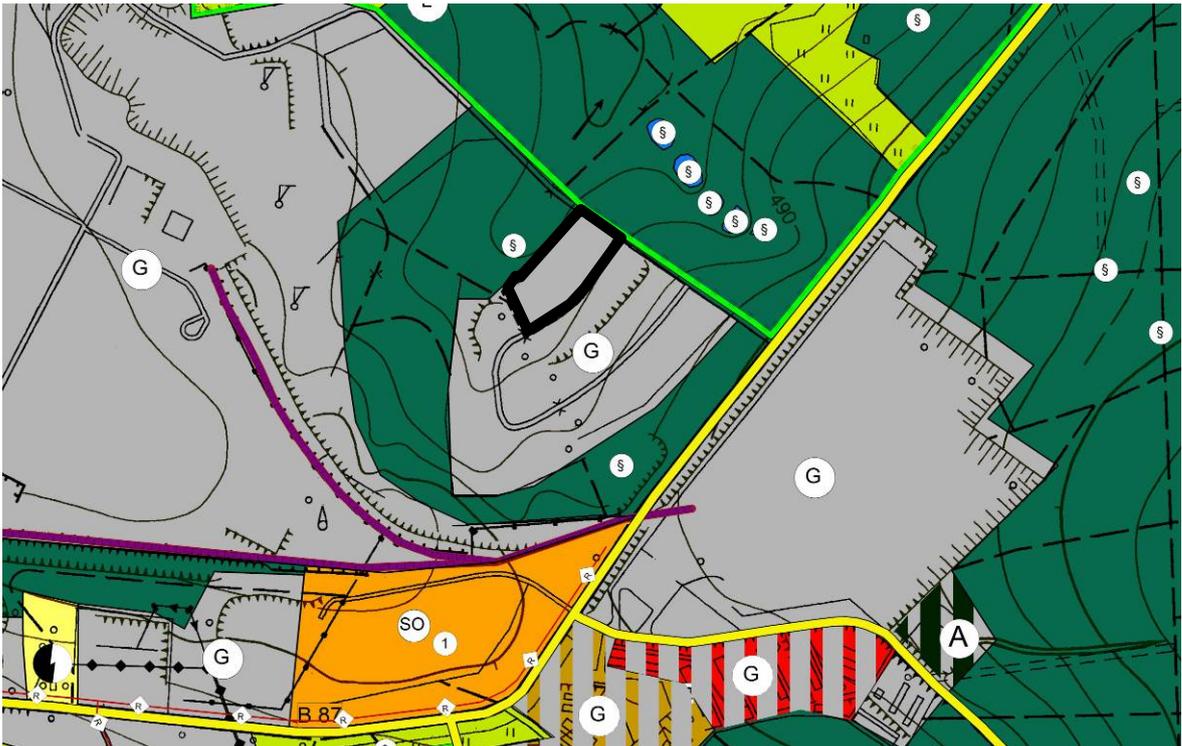
## 3 RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die frühzeitige Beteiligung hat stattgefunden. Der vorliegende Vorentwurf baut weitgehend auf einer früheren Planfassung<sup>1</sup> auf.

Das Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche 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.

<sup>1</sup> Letzter Stand des vorherigen Aufstellungsverfahrens: Fassung der 3. Offenlegung vom Dezember 2003.



Auszug aus dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau, Stand Juni 2010, mit Kennzeichnung der Bebauungsplanänderung

Die Notwendigkeit einer vorzeitigen Bebauungsplanänderung ergibt sich formal aus dem noch laufenden Verfahren zur Ertaufstellung eines Flächennutzungsplans. Inhaltlich liegen die dringlichen Gründe in dem nachvollziehbaren Platzbedarf eines ansässigen Betriebes. Sie sind in zeitlicher Hinsicht eilig. Überdies besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, gerade einem eingeführten technologieorientierten Betrieb, der für den Stellenwert der Stadt Ilmenau als Standort der Hochtechnologie im Zusammenwirken von Wissenschaft und gewerblicher Wirtschaft einen wertvollen Beitrag leistet, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

## 3.2 SITUATION IM PLANGEBIET

### Nutzungsgliederung

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung untergliedert sich in drei Teilbereiche, wie auch in der nachfolgenden Luftaufnahme nachvollziehbar ist:

- zentral liegt das Betriebsgelände der Firma BN Automation mit Gebäuden und befestigten wie unbefestigten Freiflächen; unter Einschluss der verpflichtenden Grünanteile und absehbarer Gebäudeanbauten ist das Grundstück bereits vollständig belegt und bietet keine Spielräume mehr für Erweiterungen;
- südwestlich befindet sich ein unbefestigter Weg, der den Übergang zu einem dauerfeuchten Gehölzbereich bildet; vom Gewerbebetrieb ist der Weg durch eine dichte Baum- und Strauchhecke abgetrennt;
- nordöstlich zur dortigen innerörtlichen Erschließungsstraße 'Am Wald' besteht ebenfalls eine Hecke mit einzelnen hochgewachsenen Bäumen.

Im Norden wird das Betriebsgelände von einem außerhalb liegenden Gehölzstreifen begrenzt.



Luftaufnahme aus dem Jahr 2011 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Änderung

#### **Naturräumliche Wertigkeit**

Das Plangebiet der Änderung ist stark geprägt durch die vorherrschenden Industrie-, Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen mit ergänzenden Grünstrukturen. Vom Nordwesten bis zum Osten sind umgebende Grünstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzutreffen. Danach schließt Wald an - teilweise mit zum Plangebiet zwischengelagerten Straßen- und Wegeflächen.

Naturbezogene Qualitäten im Geltungsbereich ergeben sich vor allem durch Alter und Wuchshöhe der vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen.

#### **Verkehrliche und technische Erschließung**

Das Gewerbegebiet ist verkehrlich und infrastrukturell voll erschlossen.

## **4 EINORDNUNG UND ZIELE**

#### **Einordnung der Bebauungsplanänderung**

Die vorliegende Planung ist Bestandteil eines städtischen Gewerbegebietes, das durch Firmenbesatz, Lage und Erscheinungsbild einen gehobenen Anspruch vertritt. Die im Gewerbepark ansässigen Betriebe sind mehrheitlich 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 Ordnung der Nutzungen auf dem Firmengelände und die Konsolidierung der betrieblichen Aktivitäten.

### **Ziele der Bebauungsplanänderung**

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan wurde als ‚Planungsziel‘ formuliert:

*„Ziel der Planung ist es, nach erfolgter Standortfestlegung, ein qualifiziertes Gewerbegebiet behutsam in eine Waldfläche zu integrieren. Dabei soll die günstige Lage der B 87 am Rand des Plangebietes für den überörtlichen Verkehr genutzt werden und sich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dem stadtstrukturellen Kontext anpassen.“*

*Zu dem durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen geeignete Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang zu erreichen.“*

Diese Ziele werden auch für die 3. Änderung des Bebauungsplans bestätigt.

## **5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN**

### **5.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

Die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich durch den Bedarf des ansässigen Gewerbebetriebs, der Fa. BN Automation, nach weiteren Stellplatzflächen für Pkws. Mit der bisherigen betrieblichen Organisation sowie den umgehenden Landschaftselementen kommt eine Erweiterung nur am südwestlichen und nordöstlichen Rand zu den dortigen Straßen- und Wegeflächen hin in Frage.

Konkret sollen dort vorhandene Grünstreifen teilweise in Stellplatzflächen umgewandelt werden. Im Nordosten, an der Straße ‚Am Wald‘ würden ca. 13 Parkplätze in Senkrechtaufstellung errichtet. Die Anfahrt ist direkt von der Straße vorgesehen. Im Südwesten müsste der bisherige wassergebundene Weg verbreitert und befestigt werden. Von dort könnten ca. 14 Parkplätze



in Senkrechtaufstellung oder parallel zum Weg angelegt werden. Die Stellplatzanlagen sind jeweils mit Bäumen zu überstellen. Rückwärtig, zum Betriebsgelände hin, würden bestehende Heckenstrukturen erhalten bzw. durch Neupflanzung mit Bäumen und Sträuchern ergänzt.

Die Vergrößerung der Parkierungsflächen wird seitens der Stadt als nachvollziehbar und geboten bewertet. Auf dem Gelände bestehen erhebliche Nutzungskonkurrenzen zwischen Betriebsgebäuden, betrieblichen Freiflächen sowie Stellplatzanlagen. Daneben sind die im Bebauungsplan formulierten Auflagen zur Grünhaltung der Freiflächen einzuhalten – nicht zuletzt zur Sicherung der gestalterischen Qualität des gesamten Gebietes. Die Konsolidierung und Weiterentwicklung des Betriebs erfordert flankierend die Unterbringung des zugehörigen ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Gelände. Neben dem resultierenden Entwicklungshemmnis bei einer Versagung wäre auch die Verdrängung in den öffentlichen Straßenraum oder sogar in Waldflächen, jeweils mit negativen Folgen, zu befürchten. Daher ist einer gesteuerten Bereitstellung in jedem Fall der Vorzug zu gehen. Begünstigend für die Stellplatzausweisungen ist zu sehen, dass die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht schwerwiegend und ausgleichbar sind.

Die sonstigen Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, werden fortgeführt.

## **5.2 NATUR UND UMWELT**

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

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.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

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

- (1) mit der Versiegelung von Boden, die sich aus der Errichtung der Stellplätze und eines erschließenden Weges ergibt
- (2) durch die abschnittsweise Beseitigung von Gehölzstreifen

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan verfolgten Ansätze einer behutsamen Integration des Gewerbegebietes in den umgebenden Wald und einer hochwertigen Durchgrünung sollen auch in dieser Änderung fortgeführt werden.

Deshalb werden zunächst 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 Überstellung der Parkplätze mit Bäumen, Erhaltungsvorgaben sowie ergänzende Pflanzungen, die die Kulissenwirkung der bisherigen Grünstreifen weitgehend wiederherstellen.

Für eine bilanzierende Betrachtung ist die planungsrechtliche Ist-Situation derjenigen gegenüber zustellen, die durch diese Änderung zulässig wird. Ausgangssituation sind die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie für einen Streifen von gemittelt 12 m Breite am Südwestrand diejenigen der 2. Änderung, die diesen Bereich überplant hatte.

**Bilanzierung**

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

Standort Nordost:

Geplant ist die Errichtung von 13 Stellplätzen entlang der Straße 'Am Wald'.

Ausgangszustand ist ein 2- bis 3-reihiger Gehölzstreifen, bestehend aus Hasel, Hartriegel, Weide, Holunder und Crataegus sowie mit zwei Bäumen (Hainbuche mit Stammumfang 47 cm, Buche mit Stammumfang 110 cm; hierfür ist ein Ausgleich gemäß Ilmener Baumschutzsatzung erforderlich). Die Flächengröße beträgt ca. 350 m<sup>2</sup>.

Standort Südwest:

Geplant ist die Errichtung von 14 Stellplätzen entlang eines Waldweges.

Ausgangszustand ist ein 2- bis 3-reihiger Gehölzstreifen, bestehend aus Hasel, Hartriegel, Weide, Holunder und Crataegus sowie ein unbefestigter Waldweg. Die Flächengröße beträgt ca. 860 m<sup>2</sup>.

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

**Ausgangszustand**

Code	Biotoptyp/ Biotoptypen- gruppe	Allgemeine Bedeutungs- spanne	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
6214	naturnahes Feldgehölz, pflegebedürftig	mittel - hoch	585	nein	28	16.380
9214	Unbefestigter Weg	gering - mittel	275	nein	15	4.125
			<b>860</b>			<b>20.505</b>

Diesem Ausgangswert wird der zu erwartende Planzustand gemäß der Planung gegen- übergestellt. Dabei wird von einer gepflasterten Anlage des Weges und der Stellflächen ausgegangen. Die Stellplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen (pro vier Stellplätze ein Baum).

**Zustand nach Planung**

Code	Biotoptyp/ Biotoptypen- gruppe	Allgemeine Bedeutungs- spanne	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
9215	Parkplätze 2,50 m x 5,00 m; 27 Stück	sehr gering	337,5	nein	5	1.687,5
9216	Fuß-, Rad- und Anliegerweg	sehr gering	275,0	nein	5	1.375,0
6400	Einzelbaum,	gering – sehr	12*	nein	40	4.320,0

	lebensraumtypisch, Kronentrauf- fläche je 12 m <sup>2</sup> , 9 Bäume zwi- schen den Stellplätzen	hoch				
9280	Straßenbegleit- grün zwischen den PKW-Stell- plätzen	gering - mittel	247,5	nein	25	6.187,5
			<b>860</b>			<b>13.570</b>

\* Kronentrauffläche

Die Gesamtsumme der 'bewerteten Fläche' von 13.570 (rechnerischen) Einheiten im Planzustand unterschreitet den Ausgangswert von 20.505 (rechnerischen) Einheiten.

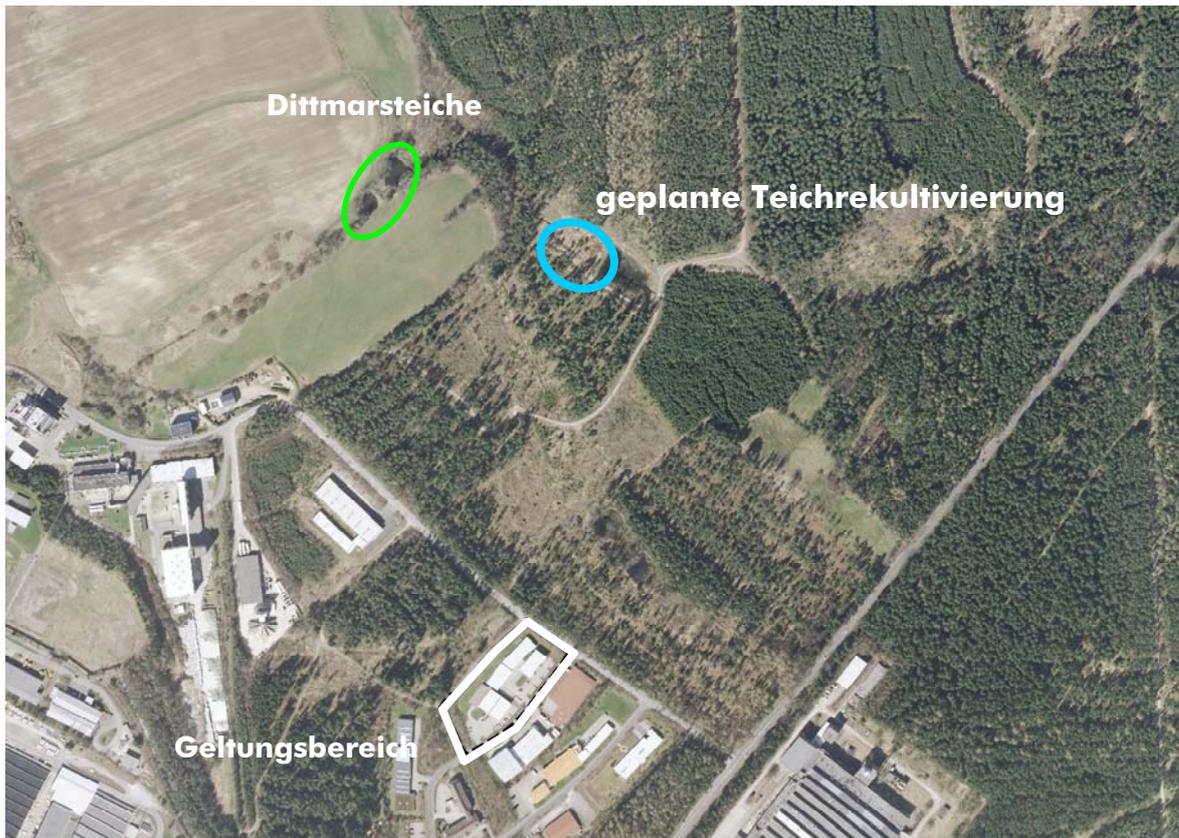
Im Ergebnis ist ein numerisches Unterliegen des Planzustandes gegenüber dem Ist-Zustand festzustellen. Es ergibt sich ein Defizit von 6.935 Werteeinheiten. Hinzu kommt das Ausgleichserfordernis gemäß Ilmenauer Baumschutzsatzung durch die Beseitigung zweier Bäume.

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Im Plangebiet sind nach den angetroffenen Strukturen und deren Zustand, wegen der beabsichtigten gewerblichen 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.

In Abstimmung mit der zuständigen Behörden, der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises, wird als Maßnahme die Wiederherstellung der Teichanlage „Finstere Ecke“ mittels Dammreparatur vorgesehen. Die Maßnahme ist unter landespflegerischen Gesichtspunkten besonders sinnvoll, da sie im selben Naturraum und in räumlicher Nähe zum Eingriff liegt – nur rund 500 m weiter nördlich. Außerdem ordnet sie sich in bereits vollzogene Aufwertungen ein - die benachbarten 'Dittmarsteiche' wurden in jüngster Zeit Instand gesetzt.

Daneben ist auf der Grundlage der Ilmenauer Baumschutzsatzung der Ersatz für zwei zu fällende Bäume zu regeln.



Übersicht zur Lage und Einordnung der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme

Die externen landespflegerischen Maßnahmen sollen von der Stadt durchgeführt werden. Dazu wird zwischen der Firma, die den Eingriff verursacht, und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der Näheres und insbesondere die Kostentragung geregelt. Die Ausgleichsabgabe, die die Firma für diesen Zweck zahlt, wird gemäß der Herleitung in der Anlage ermittelt.

### **Immissionsschutz**

Der bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthält als Begrenzung der Emissionsabstrahlung die Begrenzung auf ein GE - ‚Gewerbegebiet‘ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung, das auf „die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ zielt. In der Systematik der Baunutzungsverordnung steht das GE damit unter dem GI – ‚Industriegebiet‘, das im Wesentlichen die Gewerbebetriebe aufnimmt, die ‚erheblich belästigend‘ sind. Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz bestehen im Bebauungsplan nicht. Diese erschienen und erscheinen nicht als erforderlich, da zusätzlich zur grundsätzlichen Begrenzung des Emissionsniveaus zwei begünstigende Umstände bestehen: Zum einen mindert die Topografie die Schallausbreitung maßgeblich – der Geltungsbereich selbst liegt in einer Mulde und der mögliche Ausbreitungsweg zu schutzwürdigen Nutzungen ist durch verschiedene Erhebungen gekennzeichnet, die als Schallbarriere wirken. Zum anderen ist die Distanz zu schutzwürdigen Nutzungen in der Regel sehr groß. Die geringste Entfernung zu Wohngebieten liegt bei mehr als 800 m.

In allen Fällen liegen bedeutendere Emittenten näher an den zu betrachtenden Immissionsorten.<sup>2</sup>

Bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans war, u.a. wegen der voranstehend dargelegten Sachverhalte, auf weitergehende Festsetzung zum Lärmschutz wie z.B. eine Schallkontingentierung verzichtet worden. Da durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung im Bezug auf das Gesamtgebiet B 87/Heizwerk nur eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Fläche vorgenommen wird, werden keine maßgeblichen Abweichungen von der heutigen Schallabstrahlung erwartet, die eine Schallkontingentierung erfordern würden. Daneben werden auch die vielfältigen Probleme einer nachträglichen Kontingentierung gesehen.

Insgesamt ist aufgrund der dargelegten Verhältnisse nicht von einem maßgeblichen Schallbeitrag des Geltungsbereichs auf schutzwürdige Bereiche auszugehen.

### 5.3 SONSTIGE PLANINHALTE

In der Überprüfung der zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich hat sich gezeigt, dass verschiedentlich die rechtskräftige Planung nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen in der Örtlichkeit übereinstimmt. Dies wurde erst durch den Einsatz moderner technischer Mittel in Überlagerung der Planzeichnung des Ursprungsplans mit einer georeferenzierten und damit lagegenauen Luftaufnahme offensichtlich.

Die nordöstliche und die südwestliche Grenze der gewerblichen Grundstücke wie auch die anschließenden Gehölzstreifen sind in die jeweilige Richtung verschoben. Die Darstellungen einschließlich der Baugrenzen werden nachgeführt.

Die im Ring verlaufende Erschließungsstraße ‚Am Wald‘ grenzt im Südosten an diese Bebauungsplanänderung an. Hier wurde der Straßenquerschnitt reduziert hergestellt. Ein geplanter straßenbegleitender Grünstreifen befindet sich damit auf privatem Gelände und ist in der Örtlichkeit als Fläche vorhanden. Die zugehörigen Festsetzungen werden angepasst.

Zwischenzeitlich wurden Baugenehmigungen erteilt, die in der jetzt möglichen Überprüfung über die zeichnerischen überbaubaren Flächen hinausreichen. Hierzu werden die Baugrenzen angepasst.

## 6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

### Verfahren und Abwägung

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Sachverhalte waren in der Planung bereits umfänglich

---

<sup>2</sup> Näher liegt die derzeitige Plattensiedlung ‚Am Eichicht‘, ehemals Werkwohnungen für das unmittelbar benachbarte Porzellanwerk. Sie soll nach Planungen der Stadt Ilmenau aufgegeben werden. Kritische Immissionsbelastungen aus dem Gebiet ‚B 87/Heizwerk‘ werden hier ebenfalls nicht angenommen, da dieses durch die Topographie abgeschirmt ist und die industrielle Fläche ‚Porzellanwerk‘ deutlich näher liegt und damit als Emittent prägender ist.

Im Bereich ‚Eichicht‘ ist in der subjektiven Wahrnehmung der Verkehrslärm von der angrenzenden B 87 dominant, die in diesem Abschnitt eine hohe Belastung (mehr 16.000 Kfz/24 h) aufweist.

oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Von Leitungsträgern wurden potenzielle Konflikte zwischen Leitungen und Baumpflanzungen an den Rändern des Plangebietes angesprochen. Durch kleinräumiges Abrücken bzw. durch in der Planung enthaltene Anpassungsmöglichkeiten insbesondere für Baumpflanzungen konnte den Anregungen angemessen Rechnung getragen werden.

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

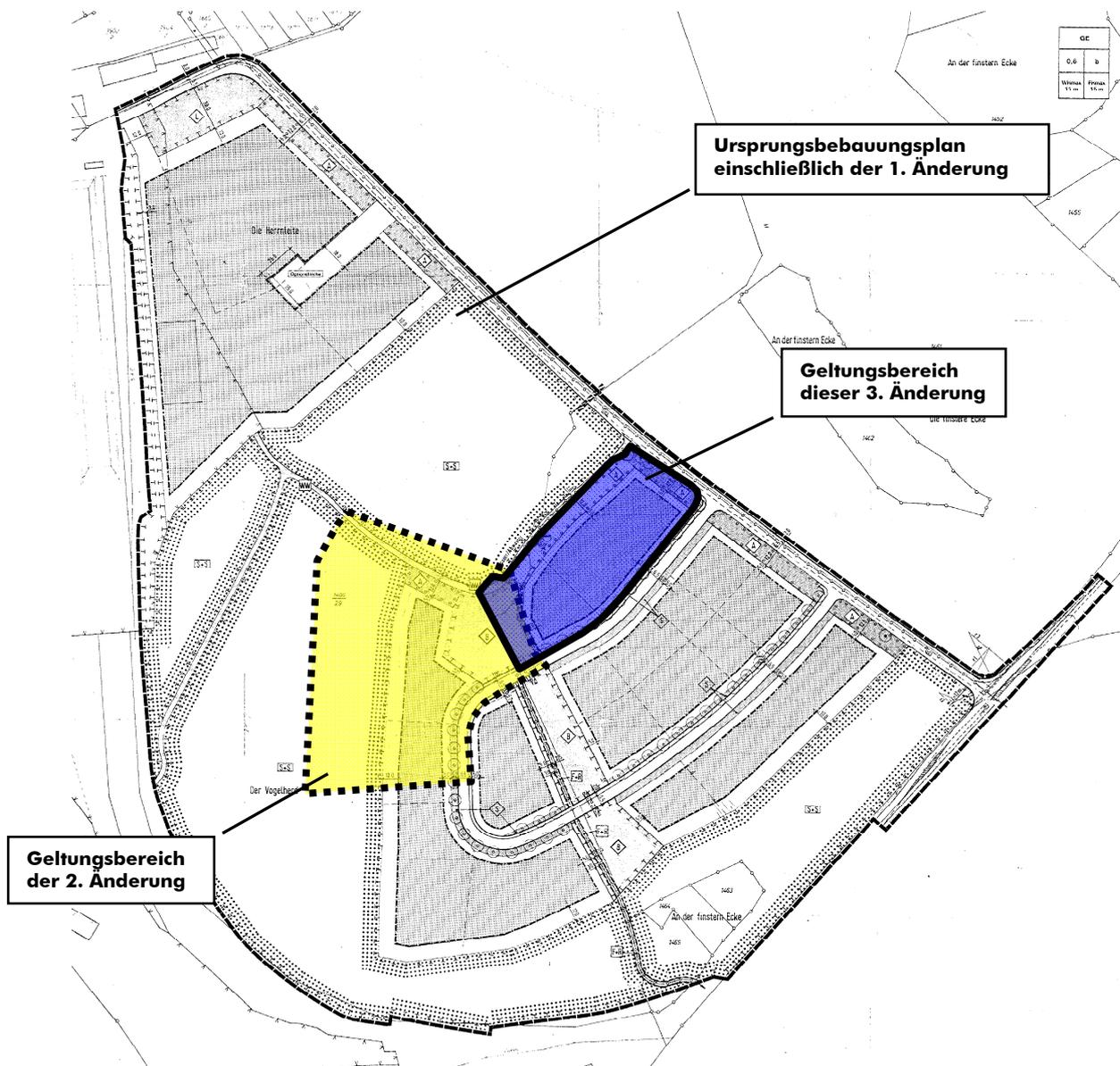
#### **Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen**

Der hier vorliegende 3. Änderung überplant einen kleinen Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 ,Gewerbepark B 87 / Heizwerk' sowie von dessen 2. Änderung. Die 1. Änderung bezog sich auf einen anderen räumlichen Bereich und bleibt unberührt.

Die folgende Übersichtsdarstellung zeigt

- den Ursprungsplan (Bebauungsplan vom Oktober 1992, rechtskräftig seit 24. Feb. 1993) einschließlich der 1. Änderung,
- die 2. Änderung (Bebauungsplan vom 05. Aug. 2010, rechtskräftig seit 01. Apr. 2011) und
- diese 3. Änderung des Bebauungsplans.

In ihrem Geltungsbereich ersetzt die 3. Änderung nach ihrer Rechtskraft alle vorherigen Bebauungsplanungen.



## 7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

### Versorgungsleitungen, notwendige Abstände, Sorgfaltspflichten

In der Straße 'Am Wald' nordöstlich des Geltungsbereiches sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Südwesten des Geltungsbereichs verlaufen Hauptversorgungsleitungen. Besonders hervorzuheben ist jeweils eine Gas-Hochdruckleitung sowie jeweils eine Trinkwasserleitung. Darüber hinaus befinden sich in den das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen weitere Leitungen und Kabel.

Im Nordosten quert eine Leitung der Telekom die dortige Erhaltungsfläche für Bepflanzung und die Fläche für Neuanpflanzungen 'A'. Die Pflanzmaßnahmen einschließlich von Baumpflanzungen sind bei der Ausführung kleinräumig mit den Schutzanforderungen der Leitung abzustimmen.

Auf die notwendigen Abstände, insbesondere bei Baumpflanzungen, sowie die einschlägigen Regelwerke. u.a. DVGW Regelwerkes G 459, G 462, G 463 und G 472 sowie die DIN 4124, wird verwiesen.

Die einschlägigen Vorschriften zu erdverlegten Kabeln und Leitung sind bei Bau- und Pflanzarbeiten zu beachten. Insbesondere sind vor Baubeginn von Erdarbeiten Bestandsauskünfte (Schachtscheine) zu eventuell vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuholen.

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß des aktuellen Standes der Richtlinie DVGW-Arbeitsblatts W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) wird von der Brandschutzbehörde die Bereitstellung von Löschwasser mit 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorgegeben. Die Gebietserschließung erfolgte Anfang der 90er Jahre nach damaligen Standards von 48 m<sup>3</sup>/h. Mit Stand August 2010 sind 96 m<sup>3</sup> über 2 Stunden verfügbar.<sup>3</sup> Ob und wann der erhöhte Zielwert aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereit gestellt werden kann, bleibt unbestimmt.

Bei der Gebäudeplanung ist insbesondere bei hohen individuellen Brandlasten von Betrieben mit der Notwendigkeit zu rechnen, den Löschwasserbedarf durch zusätzliche Maßnahmen des Objektschutzes, wie zum Beispiel mit Löschteichen oder Zisternen, zu decken.

---

<sup>3</sup> Die angegebene Löschwassermenge steht laut Versorgungsunternehmen unter dem Vorbehalt, dass die Bereitstellung nicht durch höhere Gewalt, Betriebsstörungen, Wassermangel oder sonstige technische oder wirtschaftliche Umstände, deren Beseitigung dem Versorgungsunternehmen nicht zumutbar sind, unmöglich ist.

**Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht erforderlich. Sollte dies trotzdem der Fall sein, dürfte eine Grenzregelung bzw. der freihändige Erwerb von Flächen ausreichen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau

**Bebauungsplanung:**



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

**Grünordnungsplanung:**



BAUPROJEKT ILMENAU GMBH

Kaiserslautern/Ilmenau, im Mai 2012

 1116 Be3 - FzG/be

## 8 ANHANG: ERMITTLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSABGABE

### Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine negative Bilanz für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Thüringer Modell<sup>4</sup> von -6.935 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/ m<sup>2</sup> Fläche (mittlere Bedeutungsstufe des Thüringer Bilanzierungsmodells);
- ⇒ In Umrechnung auf Fläche ergibt sich:  $6.935 \text{ WE} : 30 \text{ WE/m}^2 = 231 \text{ m}^2$ , auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind;
- ⇒ Vorschlag: Anlage eines Gehölzbiotops aus Laubgebüsch mit einzelnen Bäumen;
- ⇒ Der zugehörige Aufwand errechnet sich:  $15 \text{ €/m}^2 \text{ auf } 231 \text{ m}^2 = 3.465 \text{ € netto}$  (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).

---

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

**Berechnung zur Ausgleichsverpflichtung gemäß Baumschutzsatzung**

Die Planung führt auch zur Beseitigung von Baumbestand mit folgender Beschaffenheit und Ausgleichsverpflichtung:

Lfd. Nr.	Art/ deutscher Name	Stammdurchmesser in cm; gemessen in 1 m Höhe	Stammumfang in cm, gemessen in 1 m Höhe	zu fällen	Ersatz nach gültiger Baumschutzsatzung Stadt Ilmenau § 6 Abs.4 (Stck.; Mindestumfang 20 cm)*
1	Hainbuche	15	47	X	1
2	Buche	35	110	X	3

⇒ Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau vom 14. Dez.1998, dort § 6 Abs.4, bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang bis zu 50 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm zu pflanzen; beträgt der Stammumfang mehr als 50 cm, ist für jeweils weitere angefangene 40 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vor bezeichneten Art zu pflanzen.

⇒ Damit ergibt sich hier die Verpflichtung, insgesamt vier Bäume neu zu pflanzen.

⇒ Der zugehörige Aufwand errechnet sich: 400 € pro Baum (Lieferung, Pflanzung, Anwachs- und Entwicklungspflege) = 1.600 € netto

**Zusammenfassende Betrachtung**

Zum Ausgleich der durch die Bebauungsplanänderung verursachten Ergriffe ergibt ein rechnerischer Aufwand von 3.465 € + 1.600 € netto bzw. von 6.028 € inkl. Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist durch den Verursacher zu tragen.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde soll dem Ausgleich in räumlicher Nähe, also im selben Naturraum, der Vorzug gegeben werden vor dem Ausgleich durch Wiederherstellung desselben Biotoptyps. Im Sinne einer Bündelung soll auch der Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung mit abgehandelt werden.

Konkret geplant ist die Instandsetzung eines Teiches durch Dammwiederherstellung. Der notwendigen Aufwendungen werden mit 18.000 € netto veranschlagt. Zusammen mit den Ausgleichszahlungen aus anderen Bebauungsplanänderungen, die derzeit im Verfahren sind, soll die Maßnahme zeitnah umgesetzt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ‚Gewerbepark B 87 / Heizwerk‘ – 3. 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