

# Stadt Ilmenau

## Bebauungsplan Nr. 42

### „An der Ziegelhütte“

---

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther**  
**Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen**  
**99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13**

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586  
e-mail [dr-walther-walther@t-online.de](mailto:dr-walther-walther@t-online.de)  
homepage [www.dr-ww-erfurt.de](http://www.dr-ww-erfurt.de)

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

---

## Begründung

Arbeitsstand

15.08.2007

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Verfahrensablauf
3. Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen
5. Charakteristik des Bestandes
6. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes
7. Verkehrserschließung
  - 7.1. Anbindung an das öffentliche Netz
  - 7.2. Eisenbahnbetrieb
  - 7.3. Ausbildung der Verkehrsflächen (innere Erschließung)
  - 7.4. Stellplätze für den ruhenden Verkehr
8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
  - 8.1. Ziele und Prämissen
  - 8.2. Begründung der Festsetzungen
    - 8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 8.2.2. Bauweise
    - 8.2.3. Verkehrsflächen und Flächen für das Parken
    - 8.2.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 8.2.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
    - 8.2.6. Lärmschutz
    - 8.2.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - 8.2.8. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
    - 8.2.9. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO
9. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan
12. Umweltbericht

Anlage 1: Umweltbericht

## **1. Planungserfordernis**

Das ehemalige Ziegeleigelände südlich der B 87 im Osten der Stadt Ilmenau ist ungeordnet bebaut bzw. brach liegend und hinsichtlich seiner benachbarten zu schützenden Landschaftsbestandteile, der Gärten sowie des Naherholungsgebietes konfliktreich.

Für die Erschließung des Geländes ist der Anschluss an die B 87 notwendig und es muss ein neues inneres System der Erschließung geschaffen werden. Die Planung des Straßenbauamtes Mittelthüringen geht von der Anlage eines Verkehrskreisels im Verlauf der B 87 zur Erschließungssicherung aus, der noch 2007 realisiert wird.

In den vergangenen Jahren erfolgten verschiedene Umnutzungen, ohne die innere Erschließung im Gebiet abschließend zu klären.

Um vorgesehene weitere Nutzungen oder Änderungen der vorhandenen Bebauung genehmigen zu können, sind die städtebauliche Entwicklung zu bestimmen und Konfliktsituationen zu den angesprochenen Nachbarschaften zu beurteilen, abzuwägen und die verträglichste Lösungsmöglichkeit zur Verbindlichkeit zu führen.

Des weiteren wird durch die geplante Nutzung des Geländes südlich der B 87 die Neuordnung der inneren Erschließung erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Ilmenau das Ziel, die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit zu gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und zu entwickeln. Städtebauliche Ziele sollen dabei durch Maßnahmen der gestalterischen Aufwertung der baulichen Anlagen, der Verkehrsführung und – lenkung sowie durch Umweltverbesserung umgesetzt werden.

## **2. Verfahrensablauf**

Mit Beschluss vom 16.11.00 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ilmenau Nr. 42 „An der Ziegelhütte“ beschlossen.

Es wurde ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.01 um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB lag der Vorentwurf einschließlich Begründung vom 13.07.01 bis 27.07.01 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128, zur Information aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 05.12.05 bis 10.01.06. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sowie der Satzungsbeschluss erfolgten mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.06.

Das Bebauungsplanverfahren wurde u.a. aufgrund aktueller Erfordernisse zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, die eine nochmalige städtebauliche Neuordnung des Gebietes erforderlich machte, nicht abgeschlossen, sondern mit dem vorliegenden 2. Entwurf weiter geführt.

Die nunmehr nach aktuellem Bauplanungsrecht (BauGB vom 23.09.04) erforderliche frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) wurde mit Anschreiben vom 15.06.06 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt.

## **3. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Bücheloher Straße, im Süden durch das Naturschutzgebiet „Ilmenauer Teiche“, im Osten durch das Schüler- und Freizeitzentrum/Naherholungsgebiet „Ilmenauer Teiche“ und im Westen durch die Gleisanlagen der Industriebahn bzw. der Deutschen Bahn AG begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Grenzhammer, Flur 3:

Flurstücke 145, 146/15, 146/16, 146/18, 146/19, 146/20, 146/23, 146/24, 146/25, 146/26, 146/27, 147/2, 147/3 teilweise, 147/4, 148/2, 148/3, 149/3, 149/4, 150, 151/7, 151/9, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 164, 171 teilweise, 484

Gemarkung Unterpörlitz, Flur 9:

Flurstücke 1520/2, 1523, 1524/2, 1975 teilweise, 1976 teilweise, 1983/2 teilweise, 1983/3 teilweise, 1984 teilweise

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 12 ha.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

##### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem regionalem Raumordnungsplan Mittelthüringen nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein.

Die Gesamtverkaufsraumfläche von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Mittelzentren soll der Bevölkerungsanzahl im Verflechtungsbereich angemessen sein. Deshalb wurde in Vorbereitung der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes im Planungsgebiet eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt. In der Stellungnahme wird bestätigt, dass die Stadt Ilmenau als Mittelzentrum den gehobenen spezifischen Bedarf der Bevölkerung des zugeordneten Verflechtungsbereiches decken und dafür vielseitige Einkaufsmöglichkeiten bieten soll. Da die bereits Mitte der 90er Jahre durch die obere Landesplanungsbehörde am Standort an der B4 (Bebauungsplan Nr. 4 OP „An der B4“) befürwortete Ansiedlungen bisher nicht realisiert wurden, wird einer Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes mit ca. 6000m<sup>2</sup> anrechenbarer Verkaufsraumfläche sowie eines Teppich- und Tapetenmarktes mit 735m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche zugestimmt unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan an der B 4 mit der Ausweisung des Sondergebietes Handel bei Änderung des Bebauungsplanes „An der Ziegelhütte“ für die Einordnung des Bau- und Gartenmarktes und des Teppich- und Tapetenmarktes aufzuheben ist.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 OP – Ausweisung eines Gewerbegebietes anstatt eines Sondergebietes- wurde dem Stadtrat gleichzeitig mit dem Beschluss über die 2. Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 42 vorgelegt.

Die planungsrechtliche Neuordnung des Planungsgebietes steht somit im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

##### Vorbereitende Bauleitplanung

Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau hat öffentlich ausgelegen.

Der Inhalt des 2. Entwurfs entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Ilmenau. Im vorliegendem 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Punkt 3 BauNVO sowie teilweise als Gartenfläche gewidmet. Im Gesamtkonzept des Stadtentwicklungskonzeptes, Stand 2002, wurde es ebenso als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist in seiner weiteren Bearbeitung an das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens anzupassen.

Da ein gültiger Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Ilmenau Nr. 42 um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dies ist hier der Fall.

Es liegt ein dringendes öffentliches Interesse für die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ziegelhütte“ als vorzeitigem Bebauungsplan vor. Das Planungsgebiet befindet sich direkt an einer der Stadteinfahrten der Stadt Ilmenau und stellt derzeit eine Gewerbebrache dar, auf deren Fläche bereits ein Teil der ehemals vorhandenen Bebauung beräumt wurde, ein anderer Teil nachgenutzt und ein weiterer einen sehr schlechten Bauzustand darstellt. Das Ortsbild wird dadurch nachhaltig negativ beeinträchtigt mit Auswirkungen auf das Image der Stadt als moderner Wissenschafts- und Gewerbestandort. Eine Nachnutzung der gesamten Fläche ist aufgrund der Größe und der eingeschränkten Anbindung an das öffentliche Straßennetz durch nur eine vorhandene Zufahrt und die fehlende innere Erschließung nur über eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplanes möglich.

## **5. Charakteristik des Bestandes**

### Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Ilmenau direkt südlich angrenzend an die B 87 / Büchelohrer Straße. Die umgebende Bebauung ist gewerblich geprägt.

### Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Das Planungsgebiet wird zwischen der Gleislage der Anschlussbahn im Westen und den Gärten im Osten durch eine ehemalige Gewerbefläche gebildet. Es ist in seinem zentralen Bereich überwiegend brach liegend. In den brach liegenden Bereichen wurden die ehemaligen Gewerbebauten bereits abgebrochen.

Im westlichen Teil der ehemaligen Gewerbefläche hat sich die Firma Raab-Karcher angesiedelt, im nordöstlichen Teil direkt an der Büchelohrer Straße die Firma ATU. Diese Gewerbebauten befinden sich in einem guten Bauzustand.

Im Süden der ehemaligen Gewerbeflächen befinden sich überwiegend nachgenutzte oder leer stehende Bauten, die sich in ihrer Kubatur unterordnen und überwiegend in einem schlechten Bauzustand befinden.

Westlich der Gleislage der Anschlussbahn sowie östlich der ehemaligen Gewerbeflächen befinden sich Grünflächen mit Gartenhäusern und/oder Geräteschuppen.

Östlich der Firma ATU befindet sich ein Wohngebäude, welches Bestandsschutz genießt.

### Straßen und Wege

Die Anbindung des Planungsgebietes mit Ausnahme der östlich gelegenen Grünflächen mit Gartenhäusern an das öffentliche Straßennetz erfolgt derzeit über eine unzureichende Zufahrt auf die B 87 gegenüber des Wohngebäudes Büchelohrer Straße 2.

Des Weiteren bestehen zwei Zu- und Abfahrten von der B 87 auf die Grundstücke der Firma ATU und des bestehenden Wohnhauses Büchelohrer Straße 8.

Die östliche Grünfläche mit Gartenhäusern ist über eine nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Straßenanbindung an die B 87, über die auch das Schüler- und Freizeitzentrum sowie das Naherholungsgebiet „Ilmenauer Teiche“ erschlossen wird, angebunden.

Für die westliche Grünfläche mit Gartenhäusern besteht ein nicht dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht direkt angrenzend und parallel zur B 87 am Böschungsfuß über das ehemals gewerbliche Grundstück.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet.

### Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flurstücke befindet sich in privatem Eigentum.

Die Flurstücke 147/2, 147/4, 151/9, 484, 1520/2, 1523, 1524/2, 1983/2, 1983/3, 1983/3 und 1984 befinden sich im Eigentum der Stadt Ilmenau.

Das Flurstück 147/3 befindet sich im Eigentum des Ministeriums für Verkehr.

Das Flurstück 146/26 befindet sich im Eigentum der BVVG Bodenverwertung.

Das Flurstück 145 befindet sich im Eigentum der DB AG.

### Umwelt- und Freiraumsituation

Umfangreiche Aussagen zur Umwelt- und Freiraumsituation erfolgen in der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes. Zusammenfassend sind folgende Hauptaussagen planungsrelevant:

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

Klima:

Stadtklima, da sich das Planungsgebiet innerhalb der gewachsenen Ortslage befindet und bebaut ist.

Altlasten:

Wie der Name des Gebietes „An der Ziegelhütte“ und die Bezeichnung „Der Kalkgrubenteich“ erkennen lassen, wurde im Zeitraum von 1800 bis 1950 im Planungsgebiet in ausgedehnten Gruben Ton für die Ziegelherstellung abgebaut. Gemäß vorliegendem Abschlußbericht der Ergänzenden Altlastenuntersuchung des Ingenieurbüros GeoConsult, Erfurt, vom 29.10.2003 wurden die Gruben nach der Aufgabe des Abbaus ab 1953, evt. auch schon früher, bis ca. 1970 zur Abfallverbringung genutzt. Eingelagert wurden Bauschutt, Erdaushub, kommunaler Hausmüll und Industriemüll, insbesondere der Glasindustrie.

Hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung nachfolgend eine Zusammenfassung aus o.g. Abschlussbericht:

Daraus ergibt sich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch großflächige Auffüllungen gekennzeichnet ist. Es ist kein homogener, zusammenhängender Grundwasserleiter vorhanden. Vielmehr zirkuliert bedingt durch die im Liegenden vorhandenen gering durchlässigen Schwemmlerme und Fließerden Schichtwasser bzw. hyperdermisches Grundwasser innerhalb der Auffüllung.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen bestätigen die stochastische Schadstoffverteilung an Schwermetallen und PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Auffüllungshorizont. Im Bereich der Grundwassermessstelle P 3/03 B im Süden des Planungsgebietes wurde eine Auffüllungslage mit extremen Schadstoffkonzentrationen an PAK und MKW (Mineralkohlenwasserstoffe allgemein) ermittelt.

Im Sickerwasser wurden unterschiedliche Konzentrationen an Schadstoffen ermittelt. Im Bereich einer GWM (Grundwassermessstelle) Br. 1 im Bereich der jetzigen Mischanlage wurden stark erhöhte Gehalte an PAK und MKW ermittelt. In anderen Messstellen liegen die Konzentrationen deutlich niedriger.

In der Bodenluft wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte detektiert. Methan (Deponiegas) und Quecksilberdampf wurden nicht detektiert.

Die in der o.g. Altlastenuntersuchung ermittelten Flächen wurden in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Nutzungsänderung und/oder Entsiegelung und/oder Neubau standort- und nutzungsbezogene Untersuchungen bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch nach BBodSchV durchzuführen sind.

Im Zuge von Bautätigkeiten, die mit Erdbewegungen verbunden sind, ist mit dem Anfall von zu entsorgenden Aushub unterschiedlicher Belastungsklassen zu rechnen.

Erdfallgebiet:

Das Planungsgebiet liegt in einem aktiven Erdfallgebiet. Aufgrund der das Profil überlagernden stark bindigen Residualbildungen (Stauerfunktion) sowie der mit bindigen Zwischenmitteln gefüllten Klüfte

ist eine akute Erdfallgefährdung für den unmittelbaren Standort nicht zu erwarten. Eine latente Gefährdung ist jedoch nicht völlig auszuschließen. Deshalb sind besondere Anforderungen an die Gründung von Bauwerken, Erdbauarbeiten sowie an die Versickerung von Regenwasser erforderlich. Alle die Subrosion begünstigende Faktoren, wie z.B. das punktuelle Einleiten oder Versickern von Wasser oder großflächiges Abtragen der bindigen Lockersedimente sind zu unterlassen.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Randbereich der Stadt Ilmenau in der gewachsenen Ortslage im Dreieck zwischen B 87 im Norden und Bahnanlagen im Westen. Südlich und südöstlich grenzt das Naturschutzgebiet „Ilmenauer Teiche“ an. Im Osten befinden sich Gärten.

Immissionsschutz:

Im größeren Umgriff ist das Planungsgebiet im Osten, Norden und Westen umgeben von gewerblicher und industrieller Bausubstanz.

Gemäß der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) verfassten Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt zu den Belangen des Immissionsschutzes vom 27.06.06 wurde festgestellt, dass Schallimmissionen auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung, insbesondere auf die vorhandenen Wohnhäuser im Planungsgebiet bzw. angrenzend, einwirken können. Es wurde die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose und die Kontingentierung der Flächen empfohlen. Dieser Empfehlung wurde entsprochen. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die einzelnen Baugebiete wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

Munitionsgefährdung:

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist für das Stadtgebiet eine Gefährdungsabschätzung erfolgt. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

## **6. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes**

### Trinkwasser

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist das Planungsgebiet grundsätzlich erschlossen. Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist gesichert.

Mit der Realisierung der neuen inneren Erschließung über die Planstraßen B, C und D wird auch die Trinkwasserleitung des Versorgungsträgers im öffentlichen Straßenraum verlegt.

### Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entsorgen. Die Entsorgung ist grundsätzlich gesichert.

Die Einleitung von Schmutzwasser erfolgt südlich der Bücheloher Straße im Bereich der GE 3.2 – Fläche in den Kanal des Zweckverbandes Wasser- und Abwasserverband Ilmenau.

Das Regenwasser wird in den Brandenburger Teich abgeleitet. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutz- und Wasserbehörden haben stattgefunden. Zur Absicherung gegen Schadstoffeintrag, z.B. Mineralölbestandteile, in den Brandenburger Teich ist im Rahmen der Erschließungsplanung und –ausführung der Nachweis technischer Rückhaltesysteme, wie der Einbau von Ölabscheidern, zu führen.

Ab Grenze des Naturschutzgebietes und damit außerhalb des Geltungsbereiches ist der Regenwasserkanal als offener Kanal mit einer ausreichenden Steinschüttung als Strömungsbarriere zu gestalten.

Mit der Realisierung der neuen inneren Erschließung über die Planstraßen B, C und D werden Schmutzwasser- und Regenwassersammler des Versorgungsträgers mit Ausnahme des Teilabschnitts des Regenwassersammler im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 3 sowie des Schmutzwassersammlers im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 4 im öffentlichen Straßenraum verlegt.

### Elektroenergieversorgung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Versorgung mit Elektroenergie grundsätzlich gesichert. Mit der Realisierung der neuen inneren Erschließung über die Planstraßen B, C und D wird auch die Elektroleitung des Versorgungsträgers im öffentlichen Straßenraum verlegt.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilmkreises.

## **7. Verkehrerschließung**

### **7.1. Anbindung an das öffentliche Netz**

Das Planungsgebiet war bisher in kurzen Abständen über zwei sehr unübersichtliche und damit den fließenden Verkehr auf der B 87 behindernde, stark geneigte Zufahrtsstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das führt zu Konfliktsituationen, insbesondere durch den Schwerlastverkehr, der aus dem Gewerbegebiet herausführt, aber auch durch den periodisch hohen Anteil des Kundenverkehrs aus dem Handelsbereich (Autoteile Unger).

Eine Bereinigung der problematischen Verkehrssituation ist durch die Ausbildung eines 4-armigen Kreisels als neue Anbindung geplant, der ab August 2007 gebaut wird. Dieser wird auf der Grundlage des vom Straßenbauamt Erfurt erstellten Projekts zum Ausbau der Bundesstraße B 87 realisiert. Die Aufnahme eines begrenzten Straßenabschnittes aus dem Planfeststellungsverfahren in das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt, weil die Realisierung dieses Abschnittes zwingende Voraussetzung für die innere Erschließung des Planungsgebietes ist. Da mit dem Planfeststellungsverfahren für die B 87 erst im 2. Halbjahr 2006 begonnen wurde, kann durch das Bebauungsplanverfahren ein zeitlicher Vorsprung erreicht werden. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt ist so auch ein vorgezogener Ausbau dieses Streckenabschnittes möglich.

Zum Ausbau des geplanten Kreisels ist eine Bodenordnung sowie die Neuordnung von Grundstückszufahrten erforderlich. In der Planzeichnung sind östlich des Kreisels die Grundstückszufahrten gekennzeichnet, die entsprechend des Straßenausbauprojektes ausgeführt werden sollen.

Im Zuge der Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens für die B 87 durch das Straßenbauamt Erfurt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um Rechtsansprüche auf den Lärmschutz zu ermitteln. Diese ergeben sich nur für das außerhalb des Bebauungsplangebietes direkt nördlich angrenzende Gebäude Büchelohrer Straße 2. Dort werden im Zuge der Straßenbaumaßnahme Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern und Lüftern realisiert. Die Realisierung der Schallschutzmaßnahmen wurde durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

### **7.2. Eisenbahnbetrieb**

In die Planzeichnung wurde ein Teilbereich einer Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gleisanlagen der Anschlussbahn als Bahntrasse im Bestand ist die weitere Nutzung durch private Betreiber gewährleistet.

### **7.3. Ausbildung der Verkehrsflächen (innere Erschließung)**

Alle Grundstücke des Planungsgebietes mit Ausnahme des Grundstückes Büchelohrer Straße 8 und der östlich gelegenen Grünfläche mit Gartenhäusern werden über die Planstraßen B, C und D erschlossen. Die Grundstückszufahrten werden in unterschiedlichen Breiten dem jeweiligen Charakter der Nutzung entsprechend ausgebildet.

### **7.4. Stellplätze für den ruhenden Verkehr**

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Gewerbe- und Sondergebiete auf der eigenen Grundstücksfläche nachzuweisen. Im Bereich der Planstraßen B, C und D werden keine Stellplätze ausgewiesen.

Im Bereich der Grünfläche mit Gartenhäusern wird für das Parken eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient der Absicherung des Stellplatzbedarfs der Gartennutzer oder der Besucher des angrenzenden Schülerfreizeitentrums.

## **8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung**

### **8.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Planinhalte**

Ziel der Planung ist die Schaffung des Bauplanungsrechtes für zwei Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und für zwei Gewerbegebiete im Bestand nach § 8 BauNVO und der Neuausweisung eines 3. Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO anstelle der derzeitigen westlichen Grünfläche mit Gartenlauben, die Neuregelung der äußeren und inneren Erschließung des Gebietes sowie die Abklärung baulicher Möglichkeiten in den vorhandenen Gärten im östlichen Bereich des Planungsgebietes.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes auf einer Gewerbebrache sind alternative Standortdiskussionen in diesem Bebauungsplanverfahren irrelevant, da mit dieser Planung ein städtebaulicher Missstand im Bereich der stark befahrenen Stadteinfahrt östliche B 87 behoben werden soll.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an das Naturschutzgebiet „Ilmenauer Teiche“ an. Deshalb wird innerhalb des Planungsgebietes am südlichen Rand eine Fläche festgesetzt, durch deren Entwicklung eine Pufferzone zum Schutz des Brandenburger Teiches entsteht.

### **8.2. Begründung der Festsetzungen**

#### **8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zur Festsetzung 1.1. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung:

Mit dieser Festsetzung soll die maximale Größe der anrechenbaren Verkaufsraumfläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Summe der Teilflächen Verkaufsraumfläche im Gebäude, im Bereich der überdachten Freifläche und im Freilager raumverträglich festgeschrieben werden, wobei die Verkaufsraumfläche im Gebäude zu 100%, die auf der überdachten Freifläche zu 50% und die auf der nicht überdachten Freifläche zu 25% angerechnet werden. Die Größe der maximal möglichen realen Verkaufsraumfläche wird durch die Baufenstergröße von ca. 9000m<sup>2</sup> für beide Gebiete zusammen begrenzt. Damit soll abgesichert werden, dass der Anteil der Verkaufsraumfläche auf der überdachten (50% Anrechnung) bzw. nicht überdachten Freiflächen (nur 25% Anrechnung) dem Anteil der Verkaufsraumfläche im Gebäude untergeordnet bleibt. Die Festsetzung auf der Planzeichnung dient somit neben der Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auch der Verbesserung des Ortsbildes an einer der Hauptstadteinfahrten der Stadt Ilmenau.

Zur Festsetzung 1.2.:

Ziel dieser Festsetzung ist es, alle baulichen Anlagen einschließlich der Waren, die bauliche Anlagen sind, wie Gartenhäuser sowie Konstruktionen für Warenrepräsentation und Werbung bzw. Firmenlogos ohne Ausnahme auf der überbaubaren Fläche zu konzentrieren.

Zur Festsetzung 1.3.:

Es ist derzeit absehbar, dass es in Ilmenau einen Bedarf für Einrichtungen mit gewerblichen bahnndienendem Charakter gibt. Betreiber wird in Ilmenau die Rennsteigbahn GmbH & Co. KG sein. Die Errichtung dieser Einrichtungen ist zum einen an das Vorhandensein einer Anschlussbahn gebunden, zum anderen können aber auch Störwirkungen für angrenzende besonders schutzwürdige Nutzungen, wie Wohngebäude entstehen. Im Ergebnis einer Untersuchung der Stadt Ilmenau zu den Randbedingungen im Bereich der vorhandenen Gleisanlagen in der Stadt ergab sich die Fläche im Dreieck zwischen der Trasse der DB AG und der Anschlussbahn, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 befindet und derzeit durch Gartennutzung gekennzeichnet ist, als Vorzugsstandort im Stadtgebiet. Deshalb wurde hier innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 gegenüber dem 1. Entwurf ein zusätzliches GE ausgewiesen.

Die sich zur Zeit noch dort befindlichen Gärten werden jetzt über den Ziegelhüttenweg und eine Querung der Gleise der Anschlussbahn erschlossen. Die Zufahrt zu diesen Gärten hat Bestandsschutz und ist in der Planzeichnung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 auch für die zukünftige Nutzung gesichert.

Um zukünftige Konflikte zwischen späteren Betreibern der Gleisanlagen und den sich auf der GE 1 - Fläche befindlichen Betrieben zu vermeiden, können in diesem GE nur Betriebe, Lagerhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude mit bahnndienendem Charakter angesiedelt werden. Alle übrigen im § 8

BauNVO genannten Nutzungen sind mit Ausnahme von Lagerplätzen von der Definition her keine Einrichtungen, die der Betreibung der Bahnanlagen dienen.

Das GE 1 befindet sich direkt an einer der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau. Um das Stadtbild nicht nachhaltig zu beeinträchtigen, wird die Einordnung von Lagerplätzen Bezug nehmend auf die Festsetzung 1.6. größtmäßig und temporär beschränkt. Eine kurzzeitige betriebsbedingte Zwischenlagerung bleibt damit im Bereich der Möglichkeiten.

#### Zur Festsetzung 1.4.:

Entsprechend dem Ziel der Planung, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiete auszuweisen, sollen sich die Einzelhandelsaktivitäten für Waren aller Art außer Fahrzeuge und Baustoffe im festgesetzten Sondergebiet konzentrieren. Ergänzende Einrichtungen, wie Verkaufsräume oder Verkaufseinrichtungen, sollen deshalb in den festgesetzten Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie in ihrer Größe eine untergeordnete Rolle spielen und der Versorgung des Gebietes bzw. dem Werksverkauf dienen. Verkaufseinrichtungen für Autos, Motorräder oder sonstige Fahrzeuge bzw. Ersatzteile dafür, die nach Baunutzungsverordnung auch den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind, sollen uneingeschränkt in den festgesetzten Gewerbegebieten realisierbar sein.

#### Zur Festsetzung 1.5.:

Wohnungen werden nur in einem Maß zugelassen, das für Aufsichts- oder ähnliche von der Baunutzungsverordnung vorgesehene Zwecke gut ausreicht, das aber das Entstehen eines ausgeprägten Wohnanteils verhindert. Mit dieser Festsetzung sollen zum einen die berechtigten Sicherheitsinteressen von Gewerbebetrieben gesichert, zum anderen aber auch spätere Konflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung vermieden werden.

#### Zur Festsetzung 1.6.:

Das Planungsgebiet befindet sich an einer der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau. Ein dauerhafter großflächiger Lagerplatz in diesem Bereich, der damit Vorbeifahrenden einen der ersten Eindrücke zur Stadt vermitteln würde, würde somit das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen. Deshalb wurden die Fläche und die zeitliche Nutzung beschränkt. Eine kurzzeitige betriebsbedingte Zwischenlagerung bleibt damit im Bereich der Möglichkeiten.

Die Hauptzufahrt auf das Planungsgebiet erfolgt über den Kreisel, lediglich östlich des Kreisels ist für das vorhandene Wohnhaus Büchelohrer Straße 8 eine direkte Zufahrt auf die B 87 vorhanden. In diesem Bereich würde eine Tankstelle nach Aufgabe der Wohnnutzung zu Konflikten mit den östlich direkt angrenzenden Gärten führen. Eine Einordnung einer Tankstelle mit Kundenverkehr Tags und nachts im südlichen Teil des Planungsgebietes würde die Ausbildung der Pufferzone zum Brandenburger Teich stören. Es ist derzeit auch kein Bedarf für das Planungsgebiet absehbar. Wenn es zukünftig zu den vorhandenen Tankstellen zusätzlichen Bedarf an der B 87 gibt, sind andere Standorte besser geeignet. Deshalb sind Tankstellen im Planungsgebiet unzulässig.

#### Zur Festsetzung 1.7.:

Die vorhandenen Gärten sollen ausschließlich der Erholung durch gärtnerische Nutzung der Grundstücke dienen. Übermäßige Bebauung und Versiegelung der Flächen durch Gartenhäuser mit mehr als 40m<sup>2</sup> Grundfläche sowie durch Garagen und Carports würde diesem Ziel entgegen stehen.

#### Zur Festsetzung 1.8.:

Mit dieser Festsetzung soll der Bezug der Höheneinpassung der Gebäude im nachfolgenden Bauantragsverfahren definiert werden.

### **8.2.2. Bauweise**

#### Zur Festsetzung 2.1.:

Die bestehenden Gebäude im Planungsgebiet sind aufgrund ihrer spezifischen Nutzung länger als 50m. Auch bei der jetzt angedachten Umnutzung der Flächen sind Hallen länger als 50m für die gewerbliche Nutzung denkbar und an diesem Standort städtebaulich vertretbar. Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, sind dabei die Grenzabstände einzuhalten.

### **8.2.3. Verkehrsflächen und Flächen für das Parken**

#### Zur Festsetzung 3.1.:

Einige Flächen im Planungsgebiet sind derzeit genutzt, der Großteil soll entwickelt werden. Da derzeit noch nicht absehbar ist, wie die zukünftige Grundstücksteilung aussehen kann, wurde auf die Festsetzung konkreter Einfahrten oder Einfahrtsbereiche an den Planstraßen B, C und D verzichtet. Diese Festsetzung soll die Querung der Anpflanzbereiche zum Zwecke der Zufahrt absichern.

#### Zur Festsetzung 3.2.:

Diese Festsetzung soll der Durchsetzung der festgesetzten Anpflanzbereiche entlang der inneren Straßenerschließung des Planungsgebietes und damit der städtebaulichen Aufwertung sowie der Durchgrünung des Gebietes dienen.

#### Zur Festsetzung 3.3. und Festsetzung auf der Planzeichnung:

Die vorhandenen Gärten sollen ausschließlich der Erholung durch gärtnerische Nutzung der Grundstücke dienen. Garagen und Carports sind hier unzulässig. Zur Erschließung der Grundstücke ist somit eine Zufahrt ausreichend. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Eingriffen.

Auf der Planzeichnung wird im Bereich der Grünfläche mit Gartenhäusern eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für das Parken festgesetzt. Sie dient der Absicherung des Stellplatzbedarfs der Gartennutzer sowie der Besucher des angrenzenden Schülerfreizeitentrums.

#### Zur Festsetzung 3.4.:

Die Größe der Baufelder in den Gewerbegebieten wurde so gewählt, dass bei Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,7 in den GE 2.1., 2.2., 3.1., 3.2. und 3.3. bzw. von 0,6 in den GE 3.4. und 3.5. sowie der maximalen Grundfläche des Gebäudes im GE 1 von 1200 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Stellflächen innerhalb der Baugrenzen vorhanden ist, so dass in den nicht mit Anpflanzgebot festgesetzten Abstandsflächen keine Stellplätze mehr eingeordnet werden müssen. In den Sondergebieten sind aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung die Stellplatzbereiche festgesetzt, weil diese Bereiche von der B 87 voll einsehbar sind.

Die Festsetzung dient somit der Minimierung des baulichen Eingriffs ebenso wie der städtebaulichen Ordnung.

#### Zur Festsetzung 3.5.:

Die Flächen des Sondergebietes befinden sich direkt an der Bücheloher Straße und damit an einer der Haupteinfahrten der Stadt Ilmenau. Sie sind von der Straße aus voll einsehbar und prägen somit neben den Gebäuden das Stadtbild in diesem Bereich. Mit dieser Festsetzung soll vermeiden werden, dass die für das Parken festgesetzten Flächen durch die Präsentation von Waren den Charakter von Lagerflächen bekommen, die das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen würden. Außerdem soll sichergestellt werden, dass die ausgewiesenen Stellplätze auf Dauer den Kunden zur Verfügung stehen und die mit den Stellplätzen anzupflanzenden Bäume in ihrer Entwicklung nicht gestört werden.

### **8.2.4. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

#### Zur Festsetzung 4.1.:

Das Planungsgebiet befindet sich an einer der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich, der damit Vorbeifahrenden einen der ersten Eindrücke zur Stadt vermitteln würde, würde somit das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen.

Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung einer dem heutigen Stand der Technik entsprechende Ausführung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen.

### **8.2.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nachfolgenden Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz des Gründungsplanes ermittelt wurden. Sie dienen außerdem als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung einer Fläche direkt an der östlichen Stadteinfahrt der Stadt Ilmenau.

Zur Festsetzung 5.1.:

Im Bereich der Maßnahmefläche M 1 befindet sich ein ökologisch hochwertiger Gehölzbestand, der gesichert und erhalten werden soll. Diese Maßnahme dient der Vermeidung eines Eingriffs.

Zur Festsetzung 5.2.:

Diese Festsetzung dient der Ausbildung und Verstärkung einer Pufferzone zum Brandenburger Teich, der zum Naturschutzgebiet „Ilmenauer Teiche“ gehört.

Zur Festsetzung 5.3.:

Die Maßnahmefläche M 3 befindet sich direkt südlich angrenzend an die B 87, die eine der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau darstellt. Mit einer artenreichen Bepflanzung parallel zur Straße wird das Stadtbild positiv beeinflusst. Der Rückbau des nicht mehr benötigten Ziegelhüttenweges stellt eine Ausgleichsmaßnahme dar. Mit der Entsiegelung wird das Mikroklima und die Bodenqualität verbessert.

Zur Festsetzung 5.4.:

Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Stellplatzgestaltung wird die Versiegelung des Bodens minimiert.

Zur Festsetzung 5.5.:

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs. Sie soll der Vermeidung von Trennwirkungen für Wildtierpopulationen durch nicht überwindbare Hindernisse wie Mauern und Sockel dienen.

Zur Festsetzung 5.6.:

Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Damit soll ein übermäßiges Anlocken von Insekten aus dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Ilmenauer Teiche“ verhindert werden.

## **8.2.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

In der Planzeichnung werden Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden können. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes oder angrenzender Gebiete.

Sofern nicht ausdrücklich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch für die Zufahrt festgesetzt ist, kann die Fläche nur durch Berechtigte zum Zwecke der Wartung befahren werden.

Zur Festsetzung 6.1.:

Mit der Festsetzung soll abgesichert werden, dass die vorhandene Trinkwasserleitung gewartet werden kann. Eine Verlegung in den öffentlichen Straßenraum ist nicht möglich.

Zur Festsetzung 6.2.:

Mit der Festsetzung soll die Erschließung der Nutzer der GE 1 – Fläche, auf der sich jetzt noch Gärten befinden, und der SO 2 - Fläche auch für die zukünftige Nutzung gesichert werden.

Solange die Gärten auf der GE 1 – Fläche nicht aufgegeben werden, ist die ungehinderte Zufahrt zu gewähren. Wird die GE 1 – Fläche dem Planungsziel entsprechend als gewerbliche Fläche entwickelt, ist auch zukünftig die Zufahrt sowie eventuelle Leitungsführungen zu gewähren.

Für die SO 2 – Fläche gilt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ebenso in vollem Umfang. Wird das Baufeld von einem anderen Nutzer als auf der SO 1 – Fläche genutzt, soll die Zufahrt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen trotzdem über eine gemeinsame Zufahrt auf die Planstraße B erfolgen. Die Festsetzung dient somit auch der Minimierung des Eingriffs.

Zur Festsetzung 6.3.:

Auf der Trasse des GFL 3 soll zukünftig der Regenwassersammler in den Brandenburger Teich verlaufen. Er dient zum einen der Regenwasserentsorgung des Planungsgebietes, zum anderen aber auch der Wasserzufuhr des Brandenburger Teiches mit unbelastetem Regenwasser. Mit dieser Festsetzung soll die Leitungsführung sowie die spätere Wartung abgesichert werden.

Zur Festsetzung 6.4.:

Mit der Festsetzung soll abgesichert werden, dass der vorhandene Schmutzwassersammler, der der Entsorgung des Wohngebietes Pörlitzer Höhe dient, gewartet werden kann. Eine Verlegung in den öffentlichen Straßenraum ist nicht möglich.

#### Zur Festsetzung 6.5.:

Mit der festgesetzten Mindestbreite von 3m ist sowohl eine ungehinderte Zufahrt im Bereich des GFL 1 als auch die Wartung der Leitung mit entsprechenden Baumaschinen oder Fahrzeugen möglich. Die Festsetzung dient somit der Konfliktvermeidung.

#### **8.2.7. Lärmschutz**

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind das Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen einer Schallimmissionsprognose.

#### Zur Festsetzung 7.1. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung:

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dem Schutz der Bewohner des Wohngebäudes Büchelohrer Straße 8 vor Lärmemissionen aus dem Planungsgebiet. Das Wohnhaus Büchelohrer Straße 8 befindet sich im Gewerbegebiet GE 3.5., wird ohne Bezug zur Gewerbenutzung bewohnt und steht unter Bestandsschutz. Das Wohnhaus ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 bereits jetzt überwiegend umgeben von gewerblicher Nutzung und liegt direkt an der B 87. Es ist denkbar, dass langfristig gesehen die Wohnnutzung in der Büchelohrer Straße 8 aufgegeben wird. In diesem besonderen Fall wäre die Beibehaltung der Einschränkung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Gewerbegebieten 3.3. bis 3.5. gegenstandslos. Wird die betriebsunabhängige Wohnnutzung aufgegeben, sind dem Gewerbegebiet entsprechende höhere immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 60 und nachts 45 dB (A) / m<sup>2</sup> zulässig. Sollte das Wohnhaus betriebsabhängig für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß Festsetzung 1.5. umgenutzt werden, ist der Lärmschutz gemäß Festsetzung 7.1. nachzuweisen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren zum B-Plan Nr. 42 „An der Ziegelhütte“ soll für den neuen Kreisell auf der B 87 Planungsrecht geschaffen werden. Dazu wurde die Fläche dieses Kreisells aus dem Planfeststellungsverfahren zur Umgestaltung der B 87 heraus- und in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 aufgenommen. Durch die Herstellung einer zusätzlichen Fahrbahnbeziehung an der Büchelohrer Straße wird ein erheblicher baulicher Eingriff an dieser Straße vorgenommen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Ausbau der B 87 wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Danach handelt es sich am Immissionsort Büchelohrer Straße 2 um eine wesentliche Änderung an einer Straße i.S. der Verkehrslärmschutzverordnung und es besteht Anspruch auf baulichen Schallschutz. Dieses Gebäude befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Damit können keine Festsetzungen für diesen Bereich im vorliegenden Bebauungsplan getroffen werden. Der Anspruch auf baulichen Schallschutz wurde deshalb in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt. Die Stellungnahme des Straßenbauamtes Mittelthüringen vom 02.02.07 zum B-Planverfahren sagt aus, dass die Kosten für die Realisierung der Schallschutzmaßnahmen vom Bund getragen werden. Mit der Ergänzung zur Stellungnahme vom 06.02.07 wird zugesichert, dass mit Verkehrsfreigabe die Lärmvorsorge umgesetzt ist

#### **8.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in den nachfolgenden Festsetzungen enthaltenen Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind in die Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes einbezogen worden. Sie erfüllen gleichzeitig baugebietsbezogene Aufwertungsfunktionen.

#### Zur Festsetzung 8.1.:

Die Festsetzung dient dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer standortgerechten und gestalterisch ansprechenden Begrünung der Gewerbe- und Sondergebiete durch einheimische standortgerechte Gehölze und damit sowohl der Aufwertung der gewerblichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz.

#### Zur Festsetzung 8.2.:

Einige Flächen im Planungsgebiet sind derzeit genutzt, der Großteil soll entwickelt werden. Da derzeit noch nicht absehbar ist, wie die zukünftige Grundstücksteilung aussehen kann, wurde auf die Festsetzung konkreter Einfahrten oder Einfahrtsbereiche an den Planstraßen B, C und D verzichtet.

Diese Festsetzung soll die Querung der Anpflanzbereiche zum Zwecke der Zufahrt mit den festgesetzten anzupflanzenden Bäumen ermöglichen, aber auch absichern, dass die festgesetzte Anzahl von Bäumen insgesamt gepflanzt wird.

#### Zur Festsetzung 8.3.:

Die Festsetzung dient dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer standortgerechten und gestalterisch ansprechenden Begrünung der nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen durch einheimische standortgerechte Gehölze und damit sowohl der Aufwertung der gewerblichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz. Insbesondere bei der Neubildung von gewerblichen Grundstücken soll mit dieser Festsetzung die Durchgrünung des Gebietes mit Heckenstrukturen gesichert und das direkte Zusammentreffen von Stellplatzflächen oder Lagerbereichen benachbarter Gewerbebetriebe vermieden werden.

#### Zur Festsetzung 8.4.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen. Sie dient der Fassadengliederung und –gestaltung und damit der gestalterischen Aufwertung der gewerblichen Anlagen und dem Arten- und Biotopschutz durch Schaffung zusätzlichen Lebensraumes.

#### Zur Festsetzung 8.5.:

Die Festsetzung dient der gestalterisch ansprechenden Begrünung größerer Stellplatzbereiche sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

### **8.2.9. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)**

#### Zur Festsetzung 9.1.:

Mit dieser Festsetzung werden die Eingriffsausgleichsmaßnahmen benannt.

Mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes wird keine auf die Flächen der einzelnen Baugebiete bezogene Zuordnungsfestsetzung erforderlich, da alle benannten Eingriffsausgleichsmaßnahmen aus Eingriffen resultieren, die sich aufgrund der Festsetzungen zur Entwicklung des Gebietes ergeben und somit anteilig zu tragen sind.

Sie sind auch im Planungsgebiet auszuführen. Erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft, sind die jeweiligen Grundstückseigentümer an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden.

Die Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind grundstücksbezogen mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

#### Zur Festsetzung 9.2.:

Die Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes hat ein numerisches Überwiegen der angestrebten Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem Bestand ergeben. Dadurch wird insgesamt eine Verbesserung um ca. 6% erreicht. Eine Reduzierung der Eingriffsausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet, die neben ökologischen auch Gestaltungs- und Aufwertungsfunktionen erfüllen, erscheint aus städtebaulichen Gründen nicht angebracht.

Der rechnerische Überhang, der mit den Maßnahmen auf der Maßnahmefläche M 1 festgeschrieben werden kann, kann deshalb dem Ökokonto der Stadt Ilmenau zugeordnet werden. Der Verteilungsmaßstab für alle übrigen Maßnahmen wurde basierend auf der Satzung der Stadt Ilmenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – c BauGB gemäß der Anteile der jeweils festgesetzten Grundfläche gebildet.

### **8.2.10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes an der östlichen Stadteinfahrt der Stadt Ilmenau zu sichern.

Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Spezifik der Planung die Anforderungen an die Gestaltung auf das Notwendige beschränkt wurden. Leitbilder sind dabei ortstypische Materialien und Formen, die gewährleisten, dass die Gebäude sich harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

### Zur Festsetzung 10: Äußere Gestaltung von Gebäuden

#### Zur Festsetzung 10.1. – Dachgestaltung:

Die Festsetzungen beschreiben die zulässigen Dachformen sowie unzulässige Dachmaterialien und Dachaufbauten.

Gerade bei aufgrund der Topographie einsehbaren Gebieten spielt die Dachlandschaft in der Erfassung des Ortsbildes eine entscheidende Rolle. Uneinheitliche und im Komplex nicht aufeinander abgestimmte Dachlandschaften, glänzende und spiegelnde Dachmaterialien bzw. Neon- und Leuchtfarben oder reinweiße Flächen könnten die Blickbeziehungen von den die Stadt umgebenden touristisch genutzten Bereichen aus stören. Durch Ausschluss dieser Materialien wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Anlagen für alternative Energiegewinnung soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsbildverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

#### Zur Festsetzung 10.2. – Fassadengestaltung:

Die Festsetzungen dienen dem Vermeiden auffälliger Fernwirkungen und der Strukturierung der Fassaden und damit der Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum bzw. der Verbesserung des Stadtbildes im Bereich der Stadteinfahrt.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Anlagen für alternative Energiegewinnung soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsbildverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

### Zur Festsetzung 11: Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

#### Zur Festsetzung 11.1. bis 11.9.:

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder die Gebäude verunstaltende Werbungen das Stadtbild im Bereich der Stadteinfahrt negativ gestaltet wird. Durch den Ausschluss beweglicher, blendender oder blinkender Teile soll des Weiteren die Verkehrssicherheit auf der direkt an das Planungsgebiet angrenzenden B 87 abgesichert werden.

### Zur Festsetzung 12: Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

#### Zur Festsetzung 12.1.:

Das Planungsgebiet liegt direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet „Ilmenauer Teiche“. Es wurden umfangreiche Anpflanzgebote zur Auflockerung der Bebauung und Hereinziehen natürlicher Strukturen in das Planungsgebiet festgesetzt. Daraus ergibt sich das Bild eines durchgrünten Gewerbegebietes. Das soll durch die Gestaltung der Stellplätze in ebenfalls einer offenen Ausführung und nicht voll versiegelt unterstützt werden.

### Zur Festsetzung 13: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

#### Zur Festsetzung 13.1.:

Diese Festsetzung ist begründet in der Einsehbarkeit des Planungsgebietes von der B 87 aus. Damit soll vermieden werden, dass das Stadtbild an der Stadteinfahrt negativ beeinträchtigt wird.

### Zur Festsetzung 14: Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

#### Zur Festsetzung 14.1. bis 14.2.:

Der Bau- und Gartenmarkt sowie die Gewerbebetriebe im Planungsgebiet unterliegen einem spezifischen Sicherheitsbedarf, was bedeutet, dass die Betriebsflächen eingezäunt und außerhalb der Betriebszeiten abgeschlossen werden müssen. Bedingt durch die Lage im Bereich der Stadteinfahrt und direkt an der B 87 gelten für die Gestaltung dieser Einfriedungen erhöhte Anforderungen.

## **9. Hinweise**

### Erdfallgebiet

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in einem aktiven Erdfallgebiet sind besondere Anforderungen an die Gründung von Bauwerken, Erdbauarbeiten sowie an die Versickerung von Regenwasser erforderlich.

### Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Große Teile des Planungsgebietes sind in der Planzeichnung als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hier sind besondere Anforderungen bei zu erfüllen, wenn gebaut, umgebaut und entsiegelt wird.

Auch wenn derzeit im Bereich der nicht als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche keine Altlasten bekannt sind, bedeutet das nicht, dass keine Kontaminationen vorhanden sein können. Deshalb soll beim Auffinden auffälliger Bereiche das Staatliche Umweltamt informiert werden. Ebenso ist das Staatliche Umweltamt zu informieren, wenn bei Bauarbeiten Havarien auftreten, die zu Bodenverunreinigungen führen.

### Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Der Umgang mit archäologischen Funden ist durch das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 07.01.92 geregelt.

### Regenwasserbehandlung

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

### Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird

### Lärmschutz

Mit diesem Hinweis sollen gesunde Wohnbedingungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gewährleistet werden, wenn sie im Gewerbegebiet wohnen müssen oder möchten.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinweisen, da in einem Gewerbegebiet eventuelle wassergefährdende Stoffe für Produktionsprozesse benötigt werden könnten.

### Pflanzenlisten und Mindestanforderungen

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

**10. Flächenbilanz**

SO Großflächiger Einzelhandel		2,123 ha
Gewerblich genutzte Flächen (GE)		5,840 ha
Fläche für Versorgungsanlagen		0,002 ha
Straßenverkehrsflächen insgesamt		1,009 ha
dar. Straßenverkehrsfläche	0,972 ha	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,037	
Bahnanlage		0,84 0ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		0,975 ha
Grünfläche mit Gartenhäusern		0,872 ha
-----		
Summe		11,661 ha

**11. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan**Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.6. der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für den Bau eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei 1200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5000 m<sup>2</sup> und eine UVP bei 5000m<sup>2</sup> und mehr Geschoßfläche nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich durchzuführen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im bisherigen Außenbereich, sondern ist teilweise bebaut und genutzt bzw. brach liegend.

Die Einordnung des Bau- und Gartenmarktes ist als Vorhaben somit nicht UVP-pflichtig.

Gemäß Nr. 18.8. der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) würde die übrige Fläche des Planungsgebietes einem Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten entsprechen. Dieses Vorhaben ist ebenfalls nicht UVP-pflichtig, da das Planungsgebiet bereits eine zum Teil genutzte und zum Teil brachliegende bestehende Gewerbefläche darstellt und somit der Grenzwert von 20000 m<sup>2</sup> Grundfläche mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes nicht erreicht wird.

Grünordnungsplan

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan-Vorentwurf erstellt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und die Ergebnisse in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen des Grünordnungsplanes wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

**12. Umweltbericht**

Auf der Grundlage des am 23.09.2004 in Kraft getretenen BauGB muss für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB), da das Planverfahren nicht bis zum 30.06.06 abgeschlossen wurde.

Es wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) mit dem Bebauungsplanvorentwurf nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 15.06.06 durchgeführt. Damit sollten die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, in die Lage versetzt werden, sich zu dem erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die umweltrelevanten Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind in den Umweltbericht (Anlage 1) eingeflossen.