

## **Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Ilmenau „An der Ziegelhütte“**

### **Zusammenfassende Erklärung**

---

#### **1. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Im Verfahren wurde festgestellt, dass ein dringendes öffentliches Interesse für die Neuordnung des Planungsgebiets vorliegt. Es befindet sich direkt an einer der Stadteinfahrten der Stadt Ilmenau und stellte überwiegend eine Gewerbebrache dar, auf der bereits ein Teil der Bebauung beräumt war, ein anderer Teil nachgenutzt wurde und ein weiterer einen sehr schlechten Bauzustand hatte. Das Planungsgebiet sollte durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sowie zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung städtebaulich neu geordnet. Ziel der Planung war 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 Neuweisung eines 3. Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO anstelle der derzeitigen westlichen Grünfläche mit Gartenlauben sowie die Abklärung baulicher Möglichkeiten in den vorhandenen Gärten im östlichen Bereich des Planungsgebietes.

Die Größe des Geltungsbereiches für textliche und planerische Festsetzungen wurde daher im Verfahren so gewählt, dass o.g. Planungsziele abgesichert werden konnten. Der Plan wurde als qualifizierter Bebauungsplan zur Satzung geführt.

Anregungen von Bürgern sind während der öffentlichen Auslegung sowohl des 1. als auch des 2. Entwurfs nicht eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf wurde die mangelhafte Berücksichtigung einzelner Belange angemahnt.

Um die genannten Mängel Nichtbeachtung der Subrosionsgefahr und des Lärmschutzes auszuwerten werden zu können, wurden folgende Gutachten in Auftrag gegeben:

1. Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Abschätzung der Subrosionsgefahr vom 25.08.06,

Verfasser: GeoConsult, Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbH  
Storchmühlenweg 14, 99089 Erfurt

2. Schallimmissionsprognose Nr. LG 54/06 vom 08.11.06 (endgültige Fertigstellung)

Verfasser: Ingenieurbüro Frank & Apfel  
Am Schinderrasen 6, 99817 Eisenach, OT Stockhausen

Die Ergebnisse der Gutachten wurden in einen 2. Entwurf eingearbeitet.

In Auswertung der im Zuge der wiederholten Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wird resümiert, dass seitens der Träger öffentlicher Belange keine Widersprüche zur Planung vorliegen.

Im Rahmen der Abwägung der von betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wird inhaltlich am Planziel Ausweisung eines Gewerbe- und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgehalten.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Die vorliegende Bebauungsplanung stellt eine städtebauliche Neuordnung einer vorhandenen Gewerbebrache und arrondierender Flächen dar. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Eingriffsausgleichsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet gewährleistet. Somit besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden für Eingriffsmaßnahmen.

Die 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.

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Trägebeteiligung sowie auf Aussagen des Landschaftsplanes, der im Auftrag des

Umweltamtes des Landratsamtes Ilm – Kreis im Jahr 2001 durch das Büro des Landschaftsarchitekten R. Triller, Erfurt, erarbeitet wurde, des Schutzwürdigkeitsgutachtens „Ilmenauer Teiche“, welches 1994 im Auftrag der Thüringer Landesanstalt für Umwelt durch das Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Ilmenau erarbeitet wurde, der Baugrunderkundung und Gründungsberatung – Abschätzung der Subrosionsgefährdung der Ingenieurgesellschaft GeoConsult vom August 2006 sowie der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel vom November 2006, die jeweils im Auftrag der Stadt Ilmenau erarbeitet wurden. Grundsätzlich wird festgestellt, dass keine negativen Umweltauswirkungen bei der Planrealisierung zu erwarten sind. Wenn die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden, wird eine Verbesserung der Gesamtsituation erreicht. Das betrifft insbesondere den Schutz des südlich angrenzenden Naturschutzgebietes „Ilmenauer Teiche“ durch die Realisierung der festgesetzten Pufferzone zwischen Brandenburger Teich und Gewerbegebiet.

FFH- oder SPA- Gebiete sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Umgebung.

### 3. Begründung für Auswahl der als Satzung beschlossenen Planungsmöglichkeit

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.

Weiterhin steht die im Bebauungsplan festgesetzte Art der zulässigen baulichen Nutzung mit den Aussagen des 3. Entwurfes zum Flächennutzungsplan (FNP), Stand vom Dezember 2003, in Übereinstimmung, in dem das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie teilweise als Gartenfläche gewidmet ist. Der Flächennutzungsplan wird in seiner weiteren Bearbeitung an das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens angepasst.