

STADT ILMENAU, ORTSTEIL UNTERPÖRLITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 29a ,AN DER HOHEN STRASSE SÜD – 1. ÄNDERUNG‘

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10a Abs. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Verfahrensdaten

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der gesetzlichen Vorgaben zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Belange in die Planung einzubringen. Der Ablauf des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss:..... am 24. Mai 2007
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Auslegung vom 18. Jun. 2007 bis 29. Jun. 2007
- frühzeitige Behördenbeteiligung: Einleitung am 20. Jun. 2007
- 1. förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit: . Auslegung vom 10. Dez. 2007 bis 14. Jan. 2008
- 1. förmliche Behördenbeteiligung: Einleitung am 27. Nov. 2007
- 2. förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit: Auslegung vom 30. Sept. 2024 bis 03. Nov. 2024
- 2. förmliche Behördenbeteiligung: Einleitung am 26. Sep. 2024
- Satzungsbeschluss: 20. Mai 2025
- Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am:28. Aug. 2025

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Ziele der Planung, Verlauf des Verfahrens

Im Jahr 2007 sollte der 1998 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan überprüft und nach Erfordernis modernisiert werden. Hierin war die Zielstellung enthalten, für ein gebietsansässiges Unternehmen nach Möglichkeit Erweiterungsoptionen am Standort bereit zu stellen.

Gegenstand der 1. Änderung war und ist der gewerbliche Teil des damals rechtswirksamen Bebauungsplans. Für die nördlichen, als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche waren zu keinem Zeitpunkt Überarbeitungsnotwendigkeiten erkennbar.

Der Ursprungsbebauungsplan an der Nahtstelle zwischen gewachsenen großindustriellen Strukturen aus DDR-Zeiten zu den eher dörflichen Wohn- und Mischgebieten des Ilmenauer Ortsteils Unterpörlitz war von einer guten Eignung für gewerbliche Nutzung und einer günstigen Erschließbarkeit einerseits aber auch von der Nachbarschaft zu schutzwürdigen Gebieten andererseits geprägt. Dem Gebiet kommt dabei auch eine Pufferfunktion zu. Konzipiert wurde ein ‚eingeschränktes Gewerbegebiet‘. Eine umfängliche Auseinandersetzung mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes hatte bei der Erstaufstellung bis 1998 stattgefunden und führte u.a. zu einer Begrenzung der Schallabstrahlung im Bebauungsplan mittels einer Emissionskontingentierung und einer gebietsin-

ternen Gliederung der Flächen nach Störgrad. Damit war auch dem Änderungsplan bei seinen Modernisierungszielen die besondere Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Sinne des Schallschutzes aufgegeben. Dem Bebauungsplan wurde im Änderungsverfahren eine aktualisierte schalltechnische Stellungnahme beigefügt. In den beiden Beteiligungsschritten gemäß Baugesetzbuch in den Jahren 2007/2008 (eine freiwillige frühzeitige und eine förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit) war der Immissionsschutz Gegenstand kritischer Behördenstellungen. Eine abschließende Lösung, insbesondere zur Würdigung der Vorbelastung (der Einbeziehung aller maßgeblichen Schallquellen in der Umgebung), konnte hierzu nicht erreicht werden, die Verträglichkeit der geplanten Firmenerweiterung war aus städtischer Sicht jedoch gegeben. Der Bebauungsplan wurde zunächst auf diesem Stand nicht weitergeführt.

Im Jahr 2022 wurde erneut die Notwendigkeit deutlich und als planerischer Anspruch formuliert, den Standort zeitgemäß für heutige gewerbliche Anforderungen zu modernisieren. Auf der Grundlage von Gesprächen mit allen ansässigen Betrieben wurde das begonnene Planverfahren aufgegriffen und fortgeführt. Zunächst erfolgte eine Neubewertung der schalltechnischen Verhältnisse in einem umfassenden neuen Gutachten unter Einschluss der Vorbelastung. Daraus konnten Planungsansätze abgeleitet werden, die sowohl die Immissionssituation hinreichend abbilden wie auch angemessene gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten erlauben. Betriebliche Belange werden verstärkt berücksichtigt, insbesondere indem überbaubare Flächen günstiger zugeschnitten werden und in Teilbereichen größere Höhen erlaubt werden.

Aufgrund inzwischen geänderter Anwendungsvoraussetzungen des Baugesetzbuches (BauGB) war ein Wechsel vom bisher angewandten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in das sogenannte herkömmliche Verfahren nötig. Daraus leitet sich u.a. die Erstellung eines Umweltberichts ab. Im Jahr 2024 wurde mit der aktualisierten Planversion eine erneute förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Anschließend konnte 2025 die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung hergestellt werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Ausgangssituation war ein fast vollständig genutztes Gewerbegebiet.

Grundlage für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung naturräumlicher Strukturen sowie Biotop- und Nutzungstypen etc.), die Auswertung von verfügbaren Fachdaten sowie der eingeholten Untersuchungen. Erstellt wurden seit der Wiederaufnahme der Planung im Jahr 2022 ein Schalltechnisches Gutachten sowie eine Artenschutzrechtliche Beurteilung.

Schutzgut ‚Mensch‘ und ‚Landschaft‘

Durch den Änderungsplan ist keine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen und dessen Erholung gegenüber dem Ausgangszustand zu befürchten. Gewerblich verursachte Lärmimmissionen für die umliegende Misch- und Wohnnutzung sind über das bestehende zulässige Maß hinaus nicht zu erwarten. Im Plan werden Maßnahmen zur Reduktion der Lärmemissionen festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind von untergeordneter Bedeutung. Sie werden durch die Übernahme der in dem Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Grünhaltungs- und Bepflanzungsvorgaben minimiert, z. T. als Umwandlung in Erhaltungsvorschriften für wesentliche Bestände. Neu hinzu kommt eine Pflicht zur Dachbegrünung.

Schutzgüter ‚Pflanzen‘ und ‚Tiere‘

Durch die Planänderung werden keine erweiterten Auswirkungen vorbereitet. Grünzonen und -elemente, die auch Lebensräume sein können, werden erhalten. Das Vorkommen streng geschützter Arten kann ausgeschlossen werden. Für künftige Baumaßnahmen werden artenschützende Vorgaben gemacht. Die planungsbedingten Auswirkungen sind auch aufgrund der Vorbelastung als gering zu bewerten.

Schutzgut ‚Boden‘

Da keine größere Inanspruchnahme als bisher planerisch erlaubt wird, entstehen keine neuen zulässigen Versiegelungen. Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen werden weiterhin gekennzeichnet.

Schutzgüter ‚Klima‘, ‚Luft‘ und ‚Wasser‘

Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Veränderung der bestehenden Verhältnisse in Bezug auf Klima, Luft oder Wasser. Graduelle begünstigende Wirkung hat die Vorgabe von Dachbegrünungen.

Gesamteinschätzung

Das innerstädtische Plangebiet war zu Verfahrensbeginn bereits als vorbelastet einzustufen. Durch die Änderungsplanung sind keine veränderten Eingriffe in den Naturhaushalt abzusehen, negative Auswirkungen auf Menschen sind nicht zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Stufen der frühzeitigen und der zweimaligen förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in den eingangs dieses Textes dargelegten Zeiten statt.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (2007)

Zentral war die Stellungnahme des damaligen Staatlichen Umweltamtes Erfurt (StUA) zum Immissionsschutz/Schallschutz und zum Boden.

Das StUA befürchtete Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung. Als wesentlicher Grund wurde die aus seiner Sicht unzureichende Einbeziehung der Vorbelastung gesehen. Aus Gutachtersicht war demgegenüber aufgrund flankierender Annahmen und Umstände kein erhebliches Defizit zu erkennen.

Zum Thema Boden wurden die diesbezüglichen Belange und insbesondere das Schutzerfordernis zur Untersuchung aufgegeben. Dem wurde im Wesentlichen die bereits gegebene Situation als eingerichtetes Gewerbegebiet entgegengehalten. Zu Bodenverunreinigungen wurde das Fortbestehen der Anhaltspunkte und die vorgenommene Kennzeichnung im Bebauungsplan betont.

Seitens verschiedener Leitungsträger wurden Schutzerfordernisse vorgetragen. Diese waren weitgehend bereits bekannt und mit ausgewiesenen Leitungsverläufen und festgesetzten Schutzstreifen berücksichtigt worden. Punktuell wurden Korrekturen bzw. Ergänzungen vorgenommen.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (2007)

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

4.3 1. Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (2007)

Das Staatliche Umweltamt Erfurt (StUA) trug erneut Vorbehalte zum Immissionsgutachten vor. Des- sen zwischenzeitliche Überarbeitung einschließlich einer Erörterung mit der Behörde wurde als nicht hinreichend bewertet. Defizite wurden wiederum in der Berücksichtigung benachbarter Betriebe ge- sehen. Daneben wurde eine neue Kontingentierung angeregt. Seitens der Gutachterin wurde u.a. auf die fachlich begründete Vorgehensweise verwiesen, die als eine hinreichend differenzierte, auf die Situation abgestellte und plausible Erfassung und Bewertung gesehen wird. Ein Konsens konnte nicht erreicht werden.

4.4 1. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Offenlage (2007)

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

4.5 2. Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (2024)

Hinweis: Bei der Wiederaufnahme der Planung wurde, auch unter Würdigung der vergangenen Zeit, eine erneute schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Dabei konnte aufgrund veränderter Rah- menbedingungen die Vorbelastung umfänglich einbezogen werden, eine neue Kontingentierung wurde vorgenommen.

Seitens des Landratsamtes wurde hinsichtlich der Vorgaben zum Artenschutz eine Ausweitung der Kontrollen auf Lebensstätten von streng geschützten Arten auf baumpflegerische Maßnahmen und bei Umbaumaßnahmen angeregt. Dem wurde entsprochen. Ebenso wurde die Einordnung als ar- chäologisches Relevanzgebiet des Denkmalschutzes ergänzt.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt trug Vorbehalte zu den Schallschutzfestsetzungen, hier ins- besondere zur Rechtmäßigkeit des gewählten Wegs zur Festsetzung des Teilaspekts von Immissi- onskontingenten vor. Diese konnten in einer Abstimmung unter Hinzuziehung der Gutachterin aus- geräumt werden. Kritisch wurde auch die Widmung eines Teilbereichs als eingeschränktes Gewer- begebiet statt als herkömmliches Gewerbegebiet gesehen. Dem wurde eine reduzierte zulässige Schallabstrahlung in der Nacht sowie die Hinweisfunktion auf die Notwendigkeit einer erhöhten Rücksichtnahme entgegengehalten. Anlagen der regenerativen Energiegewinnung wurden auf- grund der vorgetragenen Bedenken einer Flächenkonkurrenz der ausnahmsweisen Zulässigkeit zu- geordnet.

Zu Vorbehalten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Ilmenau wurde klargestellt, dass keine abflussverändernden Festsetzungen vorgenommen werden.

4.6 2. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Offenlage (2024)

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Generell wurden in allen Beteiligungsstufen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ver- schiedentlich Anregungen vorgebracht, die nicht die Ebene der Bebauungsplanung betrafen und daher keine Einarbeitung erforderlich machten. Zahlreichen Anregungen konnte durch kleinere re- daktionelle Korrekturen oder die Aufnahme von klarstellenden Aussagen oder Hinweisen entspro- chen werden.

5. Gründe für die Wahl des Plans

Die Planungsaufgabe von verbesserten Nutzungsperspektiven für die bestehenden gewerblichen Flächen schließt grundsätzlich andere Standorte aus. Auch ist der Weiterentwicklung eines beste- henden Gebietes der Vorzug zu geben zu Flächenneuanspruchnahmen an anderer Stelle. Die

Optionen der Planüberarbeitung wurden durch die Einbindung in die vorhandene städtische Struktur definiert, insbesondere durch schutzwürdige Nutzungen in der näheren Umgebung.

Ilmenau, im August 2025