

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 53 ‚FISCHERHÜTTE‘****ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG****GEMÄSS § 10a Abs. 4 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 11. Jul. 2013
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
.....Auslegung vom 12. bis 26. Jan. 2015
- frühzeitige Behördenbeteiligung:
.....Einleitung am 19. Dez. 2014 mit Frist bis 02. Feb. 2015
- förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit: Auslegung vom 04. Nov. bis 13. Dez. 2019
- förmliche Behördenbeteiligung: Einleitung am 22. Okt. 2019 mit Frist bis 13. Dez. 2019
- Satzungsbeschluss:17. Sep. 2020
- Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am:27. Nov. 2020

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 Ziel der Planung

Das Gelände der ehemaligen Glashütte an der Langewiesener Straße stellt eine innerstädtische Potenzialfläche dar, die zu Beginn der Bebauungsplanung einzelne universitäre und gewerbliche Nutzungen aufwies. Die Aufwertung der denkmalgeschützten Fischerhütte sowie der Ausbau als weiterer Campusstandort der Universität Ilmenau in multifunktionaler Ausrichtung wird nunmehr vorbereitet. Übergreifend ist die Planung als sinnvolle Maßnahme zur Aufwertung von Flächen im Innenbereich einzuordnen.

In enger Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Ilmenau und unter Einbeziehung einer örtlichen Wohnungsbaugesellschaft soll ein neuer universitätsbezogener Nutzungskomplex entstehen. Im Vordergrund steht eine Campus-Ergänzung für die Technische Universität unter Bezug auf die identitätsstiftende Fischerhütte als Veranstaltungs-, Tagungs- und Begegnungsstätte mit angelegerten universitätsbezogenen Einrichtungen, Betrieben und Wohnmöglichkeiten. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen vorgesehenen Nutzungsmix durch Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen. Hierbei erfolgt eine räumliche Differenzierung, indem bestimmte Nutzungen (Betriebe und Einrichtungen für Forschung und Entwicklung sowie der optionale Wohnanteil) gemäß der städtebaulichen Zielstellung und zur Konfliktvermeidung jeweils nur in Teilbereichen zulässig sind. Hinzu treten erforderliche Verkehrsflächen für die Erschließung des Gebietes, Grün- und Anpflanzflächen sowie Entsorgungsflächen für die Niederschlagsentwässerung.

Bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten war eine umfangreiche Bearbeitung fachplanerischer Themen wie Hochwasser und Immissionsschutz sowie Bodenverunreinigungen erforderlich. Wegen

der Lage des Areals im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilm wurde parallel ein wasserrechtliches Verfahren angestoßen und letztlich erfolgreich abgeschlossen, dass durch wasserbauliche und flankierende Maßnahmen an der Ilm die Hochwasserfreistellung des Geländes erlaubt. In einem größeren Teil des Gebiets ist die Bebauung erst möglich, wenn nach Durchführung der hochwasserbezogenen Maßnahmen die förmliche Aufhebung des Überschwemmungsgebietes erfolgt ist.

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.

Grundlage für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung naturräumlicher Strukturen und Biotop- und Nutzungstypen etc.) sowie eine Auswertung der bestehenden Fachplanungen und der eingeholten Untersuchungen, die nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt wurden.

Schutzgut ‚Mensch‘

Durch die Umsetzung der Planung ist keine Verschlechterung in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Für die Erholungs- und Freizeitfunktion spielt das Gebiet eine untergeordnete Rolle und bleibt in dieser Hinsicht unverändert. Das Störpotenzial des Gebietes richtet sich nach dem Emissionsverhalten eines Mischgebietes. Die bestehende Lärmsituation wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen aufgefangen bzw. minimiert. Der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Mensch bzw. Gesundheit ist daher insgesamt als gering zu bewerten.

Schutzgüter ‚Pflanzen‘, ‚Tiere‘ und ‚biologische Vielfalt‘

Baubedingte Lärm- und Staubentwicklung treten nur während der Bauphase auf und sind damit räumlich und zeitlich begrenzt. Durch den Abriss von Gebäuden und neue Bebauung gehen teilweise Biotopflächen verloren, welche eine mittlere allgemeine Bedeutung aufweisen. Der Eingriff zu den Schutzgütern wird mit mittel bewertet.

Schutzgut ‚Boden‘

Während der Baumaßnahmen beanspruchte Bodenflächen werden räumlich und zeitlich begrenzt beeinträchtigt. Mit erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Anlagebedingt erfolgt durch die Bebauung ein nahezu vollständiger Funktionsverlust der in Anspruch genommenen Fläche. Durch eine vorgesehene Sanierung von Bodenbelastungen ergibt eine teilweise Verbesserung der Bodenqualität. In der summarischen Betrachtung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Eingriff ist aufgrund der Nutzungshistorie des Gebietes in Bezug auf das Schutzgut Boden mit gering zu bewerten.

Schutzgut ‚Landschaft‘

Bau- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet. Die neu entstehenden Gebäude ordnen sich in einen städtebaulichen Kontext ein, welcher bereits durch das in der Nähe befindliche Campus-Gelände der Technischen Universität geprägt ist. Das Plangebiet wird weiterhin durch umgebende Grünflächen eingebunden sein. Mit einer zusätzlichen oder erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen.

Schutzgüter ‚Klima‘ und ‚Luft‘

Im Plangebiet besteht bereits durch einen erheblichen Versiegelungsgrad und einer damit verbundenen Wärmespeicherfähigkeit der Oberflächenmaterialien ein Siedlungsklima. Hinzu kommt eine Vorbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Verkehrswegen.

Es ist insgesamt mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu rechnen. Auch wird durch die Planung keine Ansiedlung von Anlagen zu erwarten sein, welche einen erheblichen Beitrag zum Emissionsgeschehen in Bezug auf Luftschadstoffe leisten könnte.

Schutzgut ‚Wasser‘

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind als nicht erheblich zu bewerten und beschränken sich im Bereich der anlagebedingten Auswirkungen auf eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelungen und der damit verbundenen verringerten Versickerungsfähigkeit. Im Gegenzug ergibt sich durch einen höheren Überbauungsgrad auch ein höherer Oberflächenabfluss. Im vorliegenden Fall werden allerdings in der Summe keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Daher ist der Eingriff als gering zu bewerten.

Schutzgut ‚Kultur- und Sachgüter‘

Der Komplex der ehemaligen „Fischerhütte“ sowie des „Kontorhauses“ als historische Einheit stehen unter Denkmalschutz und sind so zu entwickeln.

Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung

Der Untersuchungsraum wird durch die bereits vorhandene gewerblich dominierte Gebietsstruktur geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen an anderer Stelle beansprucht. Die bereits bestehende Gebietsstruktur bleibt grundlegend erhalten. Beeinträchtigungen des Naturparks „Thüringer Wald“ durch die geplanten innerstädtischen Baumaßnahmen können ausgeschlossen werden. Sonstige naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen sind nicht betroffen, Biotop im Sinne des § 15 ThürNatG sind nicht vorhanden. Die Situation für das Schutzgut Mensch bleibt unverändert.

Als Vorbelastung ist die bestehende Gewerbenutzung (Lärm und Emissionen) mit der damit verbundenen Versiegelung und Störung des Landschaftsbildes sowie die vorhandene Infrastruktur (Lärm und Emissionen) zu sehen.

Zusammenfassend kann das Gebiet als mittel bis hoch vorbelastet eingeschätzt werden. Zusätzliche Belastungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verursacht.

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Als wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebiets war der sachgerechte Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet der Ilm bekannt, das zu diesem Zeitpunkt ‚vorläufig gesichert‘ war. Zur Minimierung von Betroffenheiten bei Hochwasserereignissen ergeht aus dem einschlägigen Fachrecht ein grundsätzliches Planungsverbot für „neue Baugebiete“. Als solches wurde das Plangebiet durch die zuständige Fachbehörde eingestuft. Auf diese Vorrangstellung und die fachgesetzlich definierten Ausnahmen vom Bau- und Planungsverbot wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes hingewiesen. Parallel wurde mit den zuständigen Fachbehörden bereits ein Maßnahmenpaket zur Sicherung des Hochwasserschutzes mit dem Ziel erarbeitet, um eine Freistellung von der Widmung als Überschwemmungsgebiet zu erwirken. Um eine Fortführung des Bebauungsplans insgesamt zu ermöglichen, wurde für den Bereich des Überschwemmungsgebietes ein „Baurecht auf Zeit“ aufgenommen.

Die Obere Wasserbehörde wies ebenfalls auf die im Bebauungsplan zunächst nicht überwindbaren fachrechtlichen Regelungen zum Überschwemmungsgebiet hin. Eine Bebaubarkeit ist erst gegeben, wenn geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt sind und das Gebiet „hochwasserfrei“ ist. Insbesondere ist auch die Erhaltung der Überschwemmungsgebiete zu betrachten, sofern diese als Rückhalteflächen geeignet sind. Auch vor diesem Hintergrund sind Standortalternativen zu ermitteln und zu bewerten. Grundsätzlich überwog aus Sicht der Stadt die besondere Standortqualität für die geplante universitätsbezogene Nutzung.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt stellte aufgrund der Bedeutung des Universitätsstandortes die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung fest. Bei Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungen erhält der vorbeugende Hochwasserschutz besonderes Gewicht, wodurch eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Belangen des betroffenen Vorbehaltsgebietes sowie eine Prüfung von Standortalternativen erforderlich ist. Zu diesen Anregungen war auf die bereits genehmigten Maßnahmen zum Hochwasserschutz abzustellen. Der Standort wurde unter anderem durch seine Nähe zur Universität und seine Qualität, aber auch durch die langjährig bestehende universitäre Vornutzung, als alternativlos eingestuft.

In Bezug auf die Lärmimmissionen wurde durch die zuständige Stelle des Landratsamtes einerseits auf die Vorbelastung des Gebietes durch die westlich angrenzenden Sportanlagen, sowie andererseits auf die entstehende Belastungssituation angrenzender Wohnbebauungen bei Realisierung der Planung hingewiesen. Hierbei ist die Fischerhütte als Veranstaltungsort wesentlicher Lärmerzeuger. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung belegte die Verträglichkeit zum maßgeblichen Nutzungsprofil der Sportanlagen. Die Fischerhütte war bereits durch eine bestehende Baugenehmigung definiert, die die Umgebung berücksichtigt. Darauf aufbauend wurden gemäß des erstellten Schallgutachtens im Gebiet im Nahumfeld der Fischerhütte bauliche Schutzmaßnahmen vorgegeben und die zulässigen Nutzungen nach Abstand zur Fischerhütte gestuft festgesetzt.

Ausgehend von der historischen industriellen Nutzung des Areals wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes die gegebene Altlastensituation angesprochen. Demnach befanden/befinden sich mehrere Altablagerungen und Altstandorte mit unterschiedlichen Kenntnisständen zu deren Ausmaß und Beschaffenheit auf dem Gelände. Die durchgeführten Altlastenuntersuchung erlaubte eine Bebauung. Zum Umgang mit den erheblichen Bodenbelastungen wurden Kennzeichnungen gemäß Baugesetzbuch in den Plan aufgenommen und Vorgaben zum Umgang damit gemacht. In stärker kontaminierten Bereichen wurde eine Wohnnutzung gänzlich ausgeschlossen.

Die Untere Naturschutzbehörde knüpfte ihre Zustimmung an die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Einhaltung bestimmter Vorgehensweisen bei Gehölzpflanzungen. Das zwischenzeitlich erstellte Artenschutzgutachten und die Grünordnungsplanung lieferten in dieser Hinsicht die notwendigen Grundlagen zur weiteren Qualifizierung der Planung.

Durch die zuständige Brandschutzbehörde wurde die Klärung einer ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser aufgegeben. Die daraufhin erarbeitete Untersuchung entwickelte entsprechende Vorschläge, die in die Bebauungsplanung aufgenommen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde wies auf eine Erlaubnispflicht bei Änderungen an ausgewiesenen Kulturdenkmalen hin. Eine solche Änderung ist durch die Planung allerdings nicht vorgesehen. Die Planunterlagen wurden um diesen Hinweis ergänzt.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lag für die Stadt Ilmenau kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Das Landesverwaltungsamt wies auf die gegenüber dem Bebauungsplan anderslautende damalige Darstellung als gemischte Baufläche hin. In der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplans wurde dieser mit den Planinhalten des Bebauungsplans in Übereinstimmung gebracht. Die seit November 2017 rechtswirksame Fassung stellt das Gebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung ‚Universitätsnahes Sondergebiet‘ dar.

Der Geologische Landesdienst Boden und Altlasten innerhalb des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wies auf die grundsätzliche Gefährdung durch Subrosion in Teilen des Gebietes hin, wobei diese allerdings als geringes Restrisiko eingeschätzt wird. Auf dieses Restrisiko wird nun in der Begründung hingewiesen. In Bezug auf vermutete altbergbauliche Tätigkeiten im Bereich des Bergwerkes „Sturmheide“ konnte eine Gefährdung durch das Landesbergamt ausgeschlossen werden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend wurden durch das Thüringer Landesbergamt in der Flur ‚Auf dem Stollen‘ bisher unbekannte Altbergbauobjekte vermutet. Diese Vermutung konnte später durch das Amt selbst ausgeräumt werden. Vorsorglich wurde ein Hinweis auf eine Meldepflicht von aufgefundenen Objekten in die Begründung aufgenommen. Die überwiegend weit fortgeschrittenen Subrosionsprozesse stellen für das Plangebiet, wie bereits weiter oben erwähnt, nur ein geringes Restrisiko dar. Hierauf wurde in der Begründung hingewiesen.

Durch das Straßenbauamt Mittelthüringen wurde die Einmündung am Kontorhaus in die Langwiesener Straße, die auch Landesstraße ist, thematisiert. Zur Gewährleistung eines späteren richtliniengerechten Ausbaus wurde die Fläche des Einmündungsbereichs im Bebauungsplan vergrößert.

Der Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband (WAVI) teilte mit, dass mit dem Vorhaben eine Neuordnung der Versorgungssituation mit Trinkwasser erforderlich wird. Über die technische Lösung ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Über die Löschwasserbereitstellung wurde im weiteren Verfahren anhand einer gesonderten Untersuchung entschieden. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Standort für einen Unterflurhydrant westlich der Fischerhütte ermittelt. Weiterhin wurde seitens des WAVI auf den Verlauf einer bestehenden Trinkwasserhauptleitung DN 200 im Gebiet hingewiesen. Diese wurde in der weiteren Bearbeitung mitsamt ausreichendem Schutzstreifen in die Planzeichnung aufgenommen. In Bezug auf die Abwasserentsorgung ist ebenfalls eine vollständige Neuordnung erforderlich. Diese soll als Trennsystem konzipiert werden. Die Niederschlagsentwässerung soll dabei in die Ilm erfolgen. Das Gebiet wird von Hauptschmutzwasser und -regenwasserkanälen gekreuzt. Diese wurden ebenfalls durch Eintragungen in die Planzeichnung mitsamt ausreichenden Schutzabständen gesichert. Die Begründung wurde um einen Hinweis auf genannte Schutzvorschriften ergänzt. Weiterhin vorgebrachte Anregungen zu technischen und organisatorischen Vorgaben betreffen nicht die Ebene der Bebauungsplanung.

Die Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH unterhält im Plangebiet eine querende Leitung sowie Einzelanschlüsse. Die Möglichkeit einer bedarfsorientierten Leitungsführung wurde von dem Träger angeboten. Hierauf wurde in der Begründung hingewiesen. Die querende Leitung im Osten des Plangebietes wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Von den Stadtwerken wurde über die Lage unterschiedlicher Gasleitungen mit zum Teil unbekannter Lage berichtet. Die im weiteren Verlauf geortete Stahlleitung wies aufgrund des hohen Alters keine ausreichende Eignung für eine Neunutzung auf. Daher muss das Gasnetz im Gebiet neu aufgespannt werden. Für den Bebauungsplan ergaben sich daher keine zu berücksichtigenden Leitungstrassen.

Im Osten des Plangebietes quert eine Mittelspannungsleitung in Nord-Süd-Richtung. Sie steht in Flächenkonkurrenz mit einem topographisch hier sinnvollen Regenrückhaltebecken und ggf. auch mit den umfänglichen Baumaßnahmen zur Hochwasserbefreiung im Bereich des Flussbettes. Inwiefern diese Leitung hier verbleiben kann oder verlegt werden muss, kann zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden. Zur Sicherung der Beachtung wurde die Mittelspannungsleitung informativ in die Planzeichnung übernommen. Eine angesprochene Flächenfestsetzung für eine Trafoanlage konnte zu diesem Zeitpunkt nicht sinnvoll verortet werden. In diesem Bezug wurde auf die ausnahmsweise Zulässigkeit solcher Anlagen zur Versorgung des Gebietes laut BauNVO auch ohne spezielle Flächenfestsetzung verwiesen.

Durch die Stellungnahme der Technischen Universität wurde die fehlende Konkretisierung der Planung an unterschiedlichen Stellen der Unterlagen bemängelt. Im weiteren Verfahren wurden daraufhin die relevanten Punkte mit breiterer Informationsgrundlage einer tiefgreifenderen Betrachtung unterzogen und nach Erfordernis Ergänzungen vorgenommen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In diesem Rahmen regte die Stiftung Wissenschaft und Technik ohne Angabe näherer Erläuterungen eine größere Bauhöhe von 18 m anstatt wie vorgesehen 15 m an. In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wurde die zulässige Bauhöhe aus städtebaulichen Gründen auf 13 m abgesenkt, um die Fischerhütte einerseits auch zukünftig als dominantes Gebäude in Erscheinung treten zu lassen. Ein angemessenes Nutzungsmaß, auch unter Würdigung der Umgebung, verbleibt dabei.

Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Untere Bodenschutzbehörde trug Anmerkungen zu verschiedenen alllastenverdächtigen Flächen vor, u.a. zu den Bedingungen zur Nutzung als Kinderspielfläche oder zum notwendigen Anschluss von Wohnen in bestimmten Bereichen. Die angesprochenen Punkte waren, soweit festsetzbar, schon im Bebauungsplan enthalten. So wurde in erheblich belasteten Zonen Wohnen bereits ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Vorgaben zur Sanierung formuliert. Die Begründung wurde

um klarstellende Aussagen ergänzt.

Die Untere Naturschutzbehörde hinterfragte die höhere Pflanzqualität im Bebauungsplan als in der landespflegerischen Begleitplanung zu den wasserbaulichen Maßnahmen. Diese Vorgabe wurde getroffen, um eine bessere gestalterische Wirkung und schneller einen ökologischen Wert zu erreichen. Des Weiteren regte die Behörde verschiedene kleinere Umformulierungen sowie die Ergänzung einer standorttypischen Baumart an. Dem wurde durch redaktionelle Klarstellungen und die Aufnahme der Baumart entsprochen.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt begrüßte aus raumordnerischer Sicht die Entwicklung als Ergänzungsstandort zum Campus der Technischen Universität. Zur gegebenen Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wurde die Beimessung eines besonderen Gewichts für diesen Belang und die Prüfung von Standortalternativen verlangt. Dazu wurde seitens der Stadt auf die bereits umfängliche argumentative Abarbeitung des Hochwasserschutzes und die Behandlung von alternativen Flächen verwiesen. Dies wurde speziell zum Vorbehaltsgebiet Hochwasser nochmals ergänzt.

Die Darlegungen der Begründung über das Verhältnis zwischen Wasserrecht und Bebauungsplan wurden vom Thüringer Landesverwaltungsamt bestätigt. Der weitergehenden Anregung, den Erlass des Bebauungsplans im Bereich des Überschwemmungsgebiets zu überdenken, wurde nicht gefolgt. Hierzu wurde auf die Lösung über ein Baurecht auf Zeit verwiesen. Die zugehörige auflösende Bedingung legt fest, dass eine Bebauung bis zu deren Eintreten, nämlich der erfolgten Aufhebung des Überschwemmungsgebietes, unzulässig ist. Dies ist bereits im Flächennutzungsplan auf Anraten des Landesverwaltungsamtes vorbereitend dargestellt.

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz verwies auf die Lage des Plangebietes im Naturpark Thüringer Wald. Dieser Umstand wurde als nachrichtliche Übernahme ergänzt.

Die Behörde bestätigte die Untersuchung der schalltechnischen Situation im Plangebiet und den Umgang damit.

Seitens des Zweckverbands Wasser- und Abwasser-Verband (WAVI) wurden die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Leitungen und Anlagen nochmals angesprochen und entsprechende Vorgaben zum Schutz und zur Zugänglichkeit verlangt. Hierzu wurde auf die bereits umfangreich vorgenommenen zeichnerischen Festsetzungen einschließlich von Schutzstreifen verwiesen. Zur Zugänglichkeit des geplanten Rückhaltebeckens wurde die Regelung außerhalb des Bebauungsplans gesehen.

Der Verband traf weitere Aussagen zur Trinkwasser- und Löschwasserbereitstellung sowie zur Auslegung der Abwasseranlagen. Diese wurden, soweit für die Ebene des Bebauungsplans relevant, in der Begründung ergänzt bzw. aktualisiert.

Die Ilmenauer Wärmeversorgung wünschte die Klarstellung, dass die Fernwärmesatzung der Stadt im Plangebiet gilt. Dies wurde nachrichtlich ergänzt.

Die Technische Universität wies auf bestimmte Beachtlichkeiten während der Bauphase hin. Das steht außerhalb des Bebauungsplans.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)

Seitens der Öffentlichkeit wurden von insgesamt fünf Bürgergruppen Stellungnahmen abgegeben. Dabei wurde in den meisten Fällen dieselben Themen angesprochen.

Erhebliche Vorbehalte bestanden gegen die Rodung des Baumbestandes entlang der Ilm. U.a. wurden ausführliche Darlegungen über die positiven Wirkungen von Bäumen im Allgemeinen wie für das Mikroklima oder als Lebensraum für Tiere und hier an der Ilm im Besonderen vorgetragen. Das waren z.B. die Verschattung, die den Sauerstoffgehalt positiv beeinflusst, oder die Verhinderung von Ufererosion. Zum Baumbestand wurde explizit nach Großbäumen sowie dem Ersatzpflanzplan gefragt.

Grundsätzlich misst die Stadt der Erhaltung von Bäumen einen hohen Stellenwert zu, wie auch an dem Erlass einer anspruchsvollen Baumschutzsatzung abzulesen ist. Zu der Rechtfertigung des hier

vorgesehenen Eingriffs wurde zunächst auf das überwiegende öffentliche Interesse einer Gebietsentwicklung im Bereich der Fischerhütte für Zwecke der Universität abgehoben, geht es doch um den weiteren Ausbau und Konsolidierung dieser für Ilmenau lebenswichtigen Institution. Auf den Charakter einer wünschenswerten Innenentwicklung sowie auf die so gesicherte dauerhafte Nutzungsperspektive der Fischerhütte wurde ergänzend verwiesen. Die Maßnahmen an der Ilm, die für die Hochwasserfreistellung erforderlich werden, sind allein dadurch gerechtfertigt. Sie verringern aber auch generell die Hochwassergefahr, sodass sie bereits für sich genommen sinnvoll sind. Der Eingriff in den Baumbestand wurde fachlich einwandfrei abgearbeitet. Vier Großbäume werden erhalten, 15 werden zur Rodung vorgesehen. 79 Ersatzpflanzungen werden vorgenommen, wie dem in den Planunterlagen wiedergegebenen ‚Lageplan Pflanzmaßnahmen‘ aus der Umweltverträglichkeitsstudie zur Hochwasserfreilegung zu entnehmen ist. Formal gesehen sind die Veränderungen an der Ilm einschließlich der Baumfällungen und -neupflanzungen Gegenstand eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens mit Umweltverträglichkeitsstudie, das bereits 2017 mit einer Genehmigung abgeschlossen wurde. Der Bebauungsplan trifft also keine Entscheidungen über die Bäume an der Ilm.

Zum Thema der Bäume wird aus der Öffentlichkeit auf die Darstellung eines Grünverbundraums im Flächennutzungsplan entlang der Ilm verwiesen und ein Abweichen dazu durch die Beseitigung der Bäume gesehen. Aus städtischer Sicht besteht kein Widerspruch, da in großem Umfang Bäume wieder angepflanzt werden.

Zum Artenschutz wurde nach Winterstuben für Fledermäuse in der Fischerhütte gefragt. Zu der Thematik des Artenschutzes wurde eine entsprechende Fachuntersuchung durchgeführt. Soweit ein Abriss vorgesehen ist, was für die denkmalgeschützte Fischerhütte nicht zutrifft, wurde ein Maßnahmenkonzept vorgegeben, das die Betroffenheiten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abwendet.

Dachbegrünungen wurden von der Öffentlichkeit begrüßt, aber als nicht hinreichend für den Ausgleich angesehen. Dem war entgegenzuhalten, dass die festgesetzte Dachbegrünung, wenn auch klimatisch und ökologisch geboten, letztlich nur ein Baustein des Ausgleichs neben anderen Maßnahmen ist.

Die Notwendigkeit eines Eingriffs in den Grüngürtel wurde angesichts sinkender Studierendenzahlen bezweifelt. Auch wurde auf leerstehende Gewerbeflächen am Ehrenberg verwiesen. Die sanierte Festhalle wurde für die Nutzung als Veranstaltungsort empfohlen. Aus städtischer Sicht wurde dazu betont, dass die Universität ihre Attraktivität erhöhen muss, um im Wettbewerb zu bestehen. Dem künftigen neuen Campus wird hierbei eine wichtige Funktion zugeschrieben. Integraler Bestandteil ist die Einbindung der erhaltenswürdigen Fischerhütte in das akademische Leben. Die geplante Schaffung eines Standortverbundes mit verschiedenen universitären Einrichtungen ist dabei nicht vergleichbar mit isolierten Flächen in Gewerbegebieten. Die Festhalle wurde und wird auch in Zukunft für Veranstaltungen der Universität genutzt, nicht zuletzt weil die Fischerhütte aus Gründen des Lärmschutzes nur einen kleineren Rahmen und für eine begrenzte Häufigkeit bietet. Auf die letztlich begrenzten Möglichkeiten in der Fischerhütte wurde auch hinsichtlich der Anregung einer verstärkten Nutzung für die Bevölkerung verwiesen.

Die vorhandene Bodenbelastung wurde angesprochen. Eine Versickerung solle unterbleiben, nach dem Umgang mit bestimmten Überschreitungen von Prüfwerten wurde gefragt, die Sinnhaftigkeit von Tiefgaragen wird bezweifelt. Zum Thema der Altlasten wurde auf die durchgeführte Untersuchung erwiesen, die die örtliche Situation umfangreich ermittelt und bewertet hat sowie Vorgaben zum Umgang mit Belastungen formulierte. Diese wurden in der planerischen Konzeption berücksichtigt, u.a. in dem keine empfindlichen Nutzungen in stark belasteten Bereichen vorgesehen sind. Die spätere Baudurchführung unterliegt strengen Vorschriften, sodass Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Letztlich wird mit der Aktivierung des Gebietes eine Sanierung erreicht, die ohne diese Folgenutzung wahrscheinlich unterbleiben würde. Das Konzept der Oberflächenentwässerung sieht eine Ableitung vor.

Innerhalb des festgesetzten universitätsnahen Sondergebietes wurde eine industrielle Produktion vermutet, die ausgeschlossen werden sollte. Dazu wurde auf das geplante Nutzungsspektrum verwiesen, dass sich durch die wissenschaftlich-fachliche, soziale oder kulturelle Nähe zur örtlichen Universität definiert. Eine hierin zulässige ‚Produktion‘ hat keineswegs einen industriellen Maßstab.

Außerdem darf sie das Störniveau eines Mischgebiets, in dem das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf, nicht überschreiten. Eine substantielle Lärmbelastigung in der Umgebung des Plangebietes ist daher nicht zu befürchten.

Aus der in Teilgebieten zulässigen Bauhöhe von 13 m wurde durch die Öffentlichkeit eine volle Beschattung des nördlich gelegenen Gebietes abgeleitet. Berechnungen nach dem Sonnenverlauf wurden beigelegt und eine Reduzierung der Bauhöhe gefordert. Hierzu wurde von städtischer Seite auf das gestaffelte Höhenkonzept verwiesen, durch das einer unverhältnismäßigen Verschattung vorgebeugt wird. Durchgeführte Berechnungen unter Einbeziehung der Topografie, der gegebenen Abstände sowie des Jahresverlaufes zum Sonnenstand zeigen bei maximaler baulicher Ausnutzung eine mögliche zusätzliche Verschattung von Flächen in der nördlichen Nachbarschaft in der Größenordnung von einer Stunde am späteren Nachmittag in der Zeit der Wintersonnenwende. Diese Verschattungswirkung nimmt mit jedem weiteren Tag vor oder nach der Wintersonnenwende ab, wobei sie bereits etwa Anfang Februar nicht mehr erfolgt. Diese mögliche planbedingte Auswirkung wurde als vertretbar bewertet nach ihrem Umfang, als in bebauten innerstädtischen Lagen übliches Phänomen sowie auch im Verhältnis zum Gewicht der angestrebten Nutzung im Plangebiet.

Angesichts der heutigen Verkehrsbelastung auf der Langwiesener Straße sollte laut Bürgeranregungen ein Fußgängerüberweg eingeplant werden. Gesicherte Fußgängerführungen haben für die Stadt ebenso ein hohes Gewicht. Die künftige Entwicklung sollte beobachtet werden und dann geeignete Maßnahmen durchgeführt werden.

An angenommenen künftigen hallenartigen Gebäuden wurden Schallreflexionen des Verkehrslärms der Langwiesener Straße befürchtet. Angesichts der gegebenen Abstände und bereits bestehender Gebäude ist in schalltechnischer Bewertung nicht mit einer wahrnehmbaren Veränderung der Situation zu rechnen.

5. Gründe für die Wahl des Plans

Ausgehend von der für die Stadt gewichtigen Zielstellung, eine Campuserweiterung in räumlicher Nähe zur Technischen Universität Ilmenau zu schaffen, stellt das Plangebiet bereits wegen fehlender Flächenalternativen einen sehr gut geeigneten Standort dar. Zudem wird an schon bestehende universitäre Nutzungen anknüpft. Eine Campuserweiterung profitiert ideell und funktional wesentlich von dem historisch bedeutsamen Gebäude der Fischerhütte und trägt ihrerseits zu deren Inwertsetzung und damit zur dauerhaften Sicherung bei.

Städtebaulich sinnvoll wird die Folgenutzung einer baulich vorgeprägten und untergenutzten innerstädtischen Fläche vorbereitet. Damit werden Sanierungs- und Aufwertungseffekte erreicht, die ansonsten nicht zu erwarten wären. Zudem wird dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen und eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

Die Hochwasserfreistellung des Geländes durch Maßnahmen an und entlang der Ilm ist Voraussetzung zur Nutzung. Damit wird gleichzeitig ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Hochwassergefahr in benachbarten besiedelten Bereichen geschaffen.

Ilmenau, im November 2020