

**STADT ILMENAU, ORTSTEIL UNTERPÖRLITZ****BEBAUUNGSPLAN NR. 29a  
‚AN DER HOHEN STRASSE SÜD – 1. ÄNDERUNG‘****BEGRÜNDUNG**

zur erneuten Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) und zur erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
5.1	<b>STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN</b> .....	<b>4</b>
5.2	<b>GEPLANTE NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR</b> .....	<b>4</b>
5.3	<b>VERKEHRICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>8</b>
5.4	<b>FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>9</b>
5.5	<b>NATUR UND UMWELT</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
6.1	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>14</b>
6.2	<b>BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS</b> .....	<b>17</b>
6.3	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>21</b>
6.4	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>21</b>
6.5	<b>ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>26</b>
6.6	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN</b> .....	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>29</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd‘, Ortsteil Unterpörlitz, durchzuführen. Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans von 1996 an geänderte Rahmenbedingungen.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Mai 2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen. Es sollte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zum Einsatz kommen.

Im Jahr 2007 wurde bereits ein erster Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans erstellt und sowohl eine freiwillige frühzeitige als auch die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Anlass für die Überarbeitung des bestehenden Entwurfs zur 1. Änderung ist ein angefragtes Projekt eines bereits im Plangebiet ansässigen Betriebes, das sich in die Technologieausrichtung der Stadt einordnet und dort einen hohen Stellenwert einnimmt. Ebenso sind auch die anderen, im Plangebiet ansässigen Firmen befragt und deren Erweiterungswünsche berücksichtigt worden.

Da sich die Rechtslage seit 2007 in Bezug auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB verschärft hat, muss der Bebauungsplan im herkömmlichen zweistufigen Verfahren fortgeführt werden.

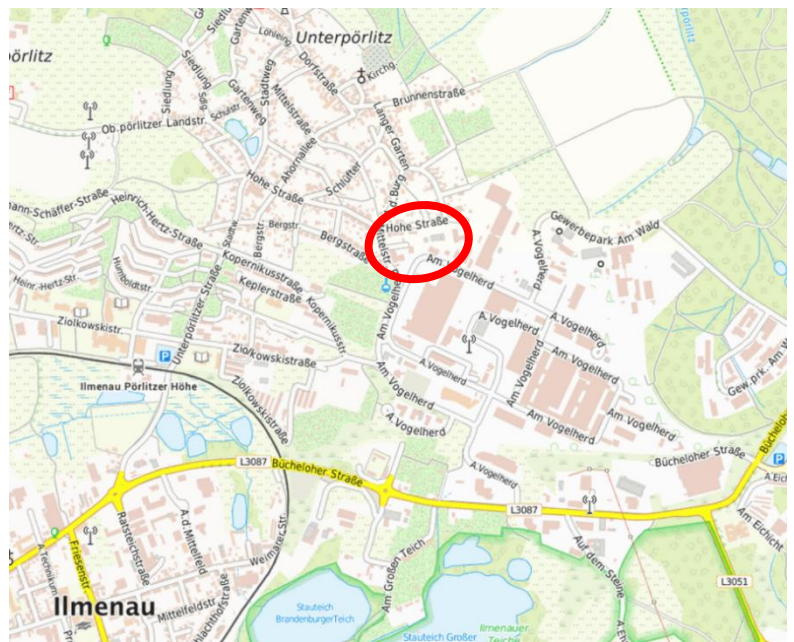
Formal handelt es sich bei der vorliegenden Planfassung zur Bebauungsplanänderung also um einen 2. Entwurf, der in eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, gegeben wird.

## 2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Ilmenau im Ortsteil Unterpörlitz. Die Fläche bildet den Übergang von gemischter Bebauung zu gewerblicher Bebauung.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die ‚Hohe Straße‘ und die Straße ‚Am Birkenbrunnen (jeweils einschließlich)‘ sowie die Flurstücke 1292/6, 1292/5 und 1291/2,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg und das Flurstück 1930/37,
- im Süden durch die angrenzenden Flurstücke 1920/10, 1920/11, 1920/12 und 1930/5 sowie die Straße ‚Am Vogelherd‘ und
- im Westen durch die ‚Mittelstraße‘ (ausschließlich).



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: Geoportal Thüringen, Stand: März 2024

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3,1 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet ist am südöstlichen Rand des Ilmenauer Ortsteils Unterpörlitz gelegen, nördlich des früheren Glaswerks. Über die das Gebiet westlich tangierende ‚Mittelstraße‘ ist das Areal an das städtische Straßennetz angebunden.

Das Gelände innerhalb des Gebiets ist weitestgehend eben, zur Straße ‚Am Vogelherd‘ hin ist jedoch ein deutlicher Höhenunterschied vorhanden.

Nördlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude, vereinzelte Kleingärten sowie Zier- und Nutzgärten. Westlich schließt sich Wohnbebauung an, im Osten sind Ausläufer des angrenzenden Industriegeländes vorzufinden. Südlich des Geltungsbereichs dominieren die noch bestehenden großen Hallen des ehemaligen Glaswerks, die zwar aufgrund des Geländesprungs deutlich tiefer gelegen sind als die ‚Hohe Straße‘, jedoch optisch in den Vordergrund treten.

In den 1990er Jahren wurde das Gebiet auf Basis des Bebauungsplans ‚An der Hohen Straße‘ erschlossen und entwickelt, sodass heute der überwiegende Teil besiedelt ist. Lediglich auf einzelnen Grundstücken – insbesondere in der Mitte des Gebietes – sind noch ergänzende Bauungen möglich. Diese Flächen sind als vorbereitete Bauflächen, jedoch ohne konkrete Nutzungen zu charakterisieren. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Straßen wurden bis auf ein kurzes Stück im äußersten Osten hergestellt und ausgebaut.

Die nachstehende Luftaufnahme bietet einen Überblick über das Plangebiet und seine Umgebung.



Luftaufnahme aus dem Jahr 2022 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation

## 4 VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit der Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam.

Das Plangebiet wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau mit näherungsweise Kennzeichnung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung)



## 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN

Die übergeordneten Ziele der Planung sind die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans an geänderte Zielvorstellungen der ansässigen Firmen sowie die zeitgemäße Weiterentwicklung der Festsetzungen entsprechend geänderter Rahmenbedingungen. Dabei soll an der grundsätzlichen Ausrichtung der Ursprungsplanung mit der Entwicklung eines Gewerbegebiets für kleinteilige Betriebe festgehalten werden.

Änderungsbedarf ergibt sich insbesondere durch den konkreten Erweiterungswunsch eines ansässigen Unternehmens sowie weitere vorgesehene Aufstockungen und Anpassungen. Ziel ist es, Baurecht für diese Vorhaben zu schaffen.

### 5.2 GEPLANTE NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

#### 5.2.1 Gliederung des Gewerbegebiets

Es wird unterschieden in fünf Teilgebiete (GEe1a, GEe1b, GEe1c, GEe2 und GEe3), die sich größtenteils zwar an der Gliederung des Ursprungsbebauungsplans von 1996 orientieren, jedoch weiter ausdifferenziert werden. Grund dafür sind unterschiedliche Rahmenbedingungen der bereits vorhandenen und geplanten Bebauung, die durch eine entsprechende Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abgebildet werden sollen. Die Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

#### 5.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt, was bedeutet, dass das Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen begrenzt wird. Für das GEe1 wird ausdrücklich der Störgrad eines Mischgebiets verankert. Die Absicht hinter dieser Einschränkung ist die Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten mit der angrenzenden Mischbebauung.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO wird das Baugebiet nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen gegliedert. Zu diesem Zweck werden Emissionskontingente festgesetzt, welche die Betriebe in den einzelnen Teilgebieten einhalten müssen. Zur Anwendung kommt hierbei § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO, wonach die Festsetzung im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt getroffen wird. Dies ist zulässig, da mit dem Bebauungsplan Nr. 4 OP ‚An der B4‘ sowie dessen 1. Änderung, dem Bebauungsplan Nr. 4a OP ‚An der B4 West‘, Gewerbegebiete in der Stadt vorhanden sind, die keinen Einschränkungen hinsichtlich Schallemissionen unterliegen. Somit ist rechtlich gesichert, dass dort nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art ihren Standort finden können. Die Planungsabsicht der Stadt, im vorliegenden Bebauungsplangebiet keine Ansiedlungsmöglichkeit für ebensolche Betriebe zu schaffen, ist damit umsetzbar.

Über die weiteren Steuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erfolgt eine weitergehende Anpassung der Zulässigkeiten in den einzelnen Teilgebieten. Auch gegenüber dem Ursprungsplan von 1996 werden Änderungen vorgenommen, um die Zulässigkeiten zeitgemäß zu aktualisieren.

Von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO werden Tankstellen und Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich als nicht zulässig festgesetzt. Diese Einschränkung verfolgt das Ziel, für klassische gewerbliche Nutzungen entsprechende Flächen vorzuhalten und keine zusätzlichen Verkehrsströme durch publikumsorientierte Nutzungen in das Gebiet zu lenken. Auch Einzelhandelsbetriebe werden bis auf das sogenannte ‚Handwerkerprivileg‘ ausgeschlossen. Der Ausschluss leitet sich aus dem gewollten Gebietscharakter hier, der auf das Angebot von gewerblichen Flächen im engeren Sinne zielt und in einer Kleinteiligkeit zielt. Daneben sollen potenziell verkehrserzeugende Nutzungen an diesem rückwärtig gelegenen Standort vermieden sowie die Ansiedlung von Schutzobjekten im Sinne der Störfallverordnung<sup>1</sup> ausgeschlossen werden. Die Einbeziehung des ‚Handwerkeprivilegs‘ erlaubt in Zu- und Unterordnung zum Betrieb begrenzt Ausstellungs- und Verkaufseinrichtungen wie z. B. eine kleine Ausstellung oder einen Teileverkauf eines Heizungsbauers.

Im Teilgebiet GEe1 werden abweichend von den Zulässigkeiten der BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke als ausnahmsweise sowie Lagerhäuser und Lagerplätze als nicht zulässig festgesetzt. Alle dieser Nutzungen sollen in den Teilgebieten GEe2 und GEe3 in rückwärtiger Lage, nicht einsehbar vom öffentlichen Straßenraum, angesiedelt werden und sind daher nur dort allgemein zulässig.

Umgekehrt verhält es sich mit der Zulässigkeit von Betriebswohnungen, welche zwar in den vorderen Bereichen (GEe1) ausnahmsweise bis zu einer Wohnfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> pro Grundstück zugelassen werden können, in den hinteren Bereichen (GEe2 und GEe3) jedoch als nicht zulässig festgesetzt werden. Diese Einschränkung liegt darin begründet, dass die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen immer wieder ein Problem für den Betrieb von benachbarten gewerblichen Einrichtungen darstellt und für eine allgemeine Zulässigkeit daher kein Erfordernis gesehen wird.

Im gesamten Geltungsbereich werden Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung ausgeschlossen. So soll verhindert werden, dass großflächige Anlagen zur Plakatierung oder auch in elektronischer Form sich auf die benachbarten Wohngebäude auswirken. Über die legitime Präsentation der ansässigen Firmen hinaus sollen daher zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes keine weiteren Werbeanlagen zulässig sein.

---

<sup>1</sup> vgl. die Ausführungen zum Schutz vor Störfällen ab Seite 13

### 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen, die Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl bestimmt.

#### Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen, Geschosse

An den Festlegungen des Ursprungsbebauungsplans zur Höhenbestimmung mit Bezug auf die Straßenverkehrsflächen wird weitgehend festgehalten. Um Missverständnissen vorzubeugen, ist in der Planzeichnung bei Eckgrundstücken diejenige Grundstücksseite markiert, die maßgeblich für die Höhenbestimmung ist.

Die maximal zulässigen Wandhöhen und Geschosse werden in den einzelnen Teilgebieten überwiegend entsprechend der bisherigen Regelungen festgesetzt, und in einigen Teilen gemäß den gewünschten baulichen Erweiterungen der Firmen angepasst. Dabei wird grundsätzlich darauf geachtet, dass entlang der Straßenverkehrsflächen die Höhen der Baukörper stärker begrenzt werden, als in den rückwärtigen, dem Industriegebiet zugewandten Bereichen. Daher sind in den Teilgebieten GEE1a und GEE1b zwei, im Teilgebiet GEE2 drei, im Teilgebiet GEE1c vier und im Teilgebiet GEE3 fünf Geschosse zulässig. In Letzterem ist eine höhere Bauhöhe städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen der benachbarten Bebauung abgewandten, rückwärtigen Bereich handelt, sodass keine Anhaltspunkte für Nachbarschaftskonflikte bestehen. Darüber hinaus erfordern die betrieblichen Anforderungen der ansässigen Firma diese Höhe und die Stadt möchte eine Erweiterung an diesem Standort ermöglichen.

Im Ursprungsbebauungsplan war festgesetzt, dass zur Bestimmung der Wandhöhe das natürliche Gelände angerechnet werden kann. Da das Gelände heute weitgehend eben bzw. nivelliert ist, wird in der vorliegenden Planung auf diese Festsetzung verzichtet. Stattdessen wird sich ausschließlich auf die Höhen der bestehenden Straßen bezogen.

Neu aufgenommen wird hingegen aus praktischen Überlegungen eine Bestimmung, die es erlaubt, aus betrieblichen Gründen in Ausnahmefällen die maximal zulässige Wandhöhe zu überschreiten, z. B. durch Antennen oder Schornsteine. Begrenzt ist diese Überschreitung jedoch auf 2,0 m über der größten Höhe des Gebäudes.

#### Grundflächenzahl

Die im Ursprungsplan zulässigen Grundflächenzahlen von 0,7 werden im gesamten Geltungsbereich übernommen. Darüber hinaus wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO standardmäßig vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit um 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zugelassen. So soll eine heute übliche Ausstattung mit Stellplätzen und Nebenanlagen ermöglicht werden. Weitere Überschreitungen werden hingegen, im Sinne einer Beschränkung der Versiegelung, nicht zugelassen.

### 5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Teilgebieten GEE1a, GEE1b, GEE1c und GEE3 werden abweichende Bauweisen vorgegeben. Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Bauweise ‚a1‘ wird für das Teilgebiet GEE1a beibehalten, da in diesen Bereichen kleinteilige Strukturen und Gebäude mit weniger als 25 m Länge gewünscht sind. Im Teilgebiet GEE1b sind bereits größere Baukörper vorhanden, sodass eine Längenbegrenzung von 25 m dort nicht mehr sinnvoll erscheint. Stattdessen wird für diesen Bereich und das Teilgebiet GEE3 die Bauweise ‚a2‘ festgesetzt, welche in Anlehnung an die offene Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt. Sie ermöglicht außerdem das Heran-

bauen an eine seitliche Grundstücksgrenze, wodurch Verbindungsbauten zwischen zwei Gebäuden ermöglicht werden sollen. Dieselbe Absicht verbirgt sich auch hinter der Bauweise ‚a3‘, welche im GEE1c das Heranbauen an zwei seitliche Grenzen ermöglicht.

Im GEE2 wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese Flächen von den bestehenden kleinteiligen Strukturen weg, nach Süden in Richtung der Großkubaturen des ehemaligen Glaswerks orientieren. Hier sind Gebäudelängen bis 50 m vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Bei der Ausweisung der Baufenster wird in den den Straßen zugewandten Bereichen kleinteiliger vorgegangen, um eine Ausdehnung der Gebäude über das gesamte Grundstück zu vermeiden. In den rückwärtigen Bereichen hingegen werden die Baufenster bewusst großzügiger abgegrenzt, da aufgrund der gewerblich geprägten Nachbarschaften keine städtebaulichen Konflikte erwartet werden und man den Firmen daher einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zubilligen möchte. Außerdem werden Firmenwünsche berücksichtigt und dementsprechende Änderungen an der Ursprungsplanung vorgenommen.

### **5.2.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die bisherigen Regelungen zur Gebäudestellung werden weitestgehend übernommen. An einigen Stellen werden die Festsetzungen an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst und in den zum Teil durch größere Baufenster neu definierten Bereichen werden den Firmenwünschen entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

### **5.2.6 Sonstige planungsrechtliche Regelungen**

#### **Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Plangebiet befinden sich verschiedene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Festsetzung dieser Leitungen im öffentlichen Straßenraum ist grundsätzlich nicht erforderlich. Lediglich auf privaten Flächen sind diese Leitungen sowie ihnen zugeordnete Schutzstreifen zwingend festzusetzen.

Zum besseren Verständnis des Leitungsverlaufs wurden in der vorliegenden Planzeichnung die bekannten öffentlichen Leitungen sowohl auf den privaten Grundstücksflächen als auch in der öffentlichen Grünfläche eingezeichnet. Weitere nachrangige Leitungen können innerhalb der privaten Grundstücksflächen bestehen, sind jedoch nicht in der Planzeichnung dargestellt.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entlang der im Gebiet vorhandenen unterirdischen Leitungen werden Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger festgesetzt, welche die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung zur Unterhaltung der Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen umfassen.

Die Schutzstreifen der jeweiligen Leitungen sind an Stellen, wo sie sich überlappen, zusammengefasst dargestellt. Zur besseren Übersicht sind im Folgenden die den einzelnen Leitungstypen zugeordneten Schutzstreifenbreiten aufgelistet:

Abwasserleitung	6 Meter
Fernwärmeleitung	5 Meter
Gasleitung	2 Meter
Gas-Hochdruckleitung	4 Meter
Mittelspannungskabel	2 Meter

### 5.2.7 Städtebauliche Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften werden fast vollständig aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Lediglich vereinzelt werden die Formulierungen in den Textfestsetzungen entsprechend den mittlerweile in Ilmenau verfolgten Zielsetzungen aktualisiert.

Die Festsetzungen zu Dachformen und zur Dachneigung gelten in den Teilgebieten GEE1a, GEE1b und GEE2 fort und werden im rückwärtig gelegenen GEE2 zusätzlich durch die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt. Im GEE1c wird eine Anpassung entsprechend des vorgefundenen Bestands vorgenommen, sodass nun geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer zulässig sind. Dasselbe gilt im neu entstandenen GEE3. Hintergrund der festgesetzten Dachformen und –neigungen ist einerseits die Ermöglichung von zeitgemäßen Dächern, wie Flach- und Pultdächern, und andererseits die Beschränkung der Bauhöhen. Insbesondere in den Teilgebieten mit vier oder fünf zulässigen Geschossen sind flache Dachneigungen gewählt worden, damit die Bauhöhe nicht zu stark ins Gewicht fällt.

Die Vorgaben bezüglich Dacheindeckung und Fassadengestaltung werden – ebenso wie die gestalterischen Vorgaben zu Werbeanlagen – an die mittlerweile in Ilmenau üblichen Festsetzungen für Gewerbegebiete angepasst.

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird vorgegeben, wie diese herzurichten sind. Zusätzlich zu den ursprünglichen Festsetzungen wird der Ausschluss von Schottergärten aufgenommen. Außerdem werden die Vorgaben zu Einfriedungen weiter ausdifferenziert.

## 5.3 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Erschließung

Die im Ursprungsbebauungsplan geplante Herstellung der ‚Hohen Straße‘ zur Erschließung des Gebiets hat zwischenzeitlich stattgefunden, sodass diese als Straßenverkehrsfläche gesichert wird. Des Weiteren sind die Grundstücke im Plangebiet durch die ‚Mittelstraße‘ im Westen sowie die Straße ‚Am Birkenbrunnen‘ erschlossen.

Die vorhandene Wendeanlage ermöglicht das Wenden eines dreiachsigen Lkws in einem Zug. Eine ursprünglich vorgesehene Verlängerung der Hohen Straße nach Osten ist im vorliegenden Plan nicht mehr enthalten, da die damals noch gewünschte Wegebeziehung nicht mehr zu erwarten ist. Stattdessen wird diese Fläche nun dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

### Technische Erschließung

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird südlich der Hohen Straße eine bestehende Fläche, auf welcher sich eine Transformatorenstation und eine Gasdruckregelanlage befinden, als Versorgungsfläche in den Bebauungsplan übernommen und damit planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden – wo dies bekannt ist – auf privaten Grundstücksflächen vorhandene Hauptversorgungs- und -entsorgungsleitungen als solche in den Bebauungsplan übernommen und die beidseitigen Schutzstreifen durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die den Geltungsbereich tangierenden Versorgungsleitungen, die innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen, werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt.



## 5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die innere Durchgrünung des Gebietes, die Einbindung in die Umgebung sowie die Schaffung einer Gebietsrandeingrünung.

Die Bestimmungen zu Anpflanzungen werden weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1996 übernommen. An einigen Stellen, wo bereits eine Begrünung stattgefunden hat, werden sie zu Bestimmungen zur Erhaltung umgewidmet. Des Weiteren sind teilweise kleinere Anpassungen der genauen Lage oder Breite der Pflanzstreifen erfolgt und Baumstandorte dem Bestand entsprechend angepasst worden.

Die Außenrandbegrünung dient zunächst der Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft. Die entlang der Hohen Straße und innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume werden, auch aus gestalterischen Gründen, zur Erhaltung festgesetzt. Im Süden des Gebiets werden Bäume zur Anpflanzung vorgesehen, damit durch einen stärkeren Aufwuchs die Außenwirkung der im GEE1c und GEE3 zulässigen hohen Gebäude reduziert wird. Eine zusätzliche Erhaltungsfläche wird im GEE1b ausgewiesen, da an dieser Stelle keine bauliche Entwicklung der ansässigen Firma vorgesehen ist und die langjährig gewachsene Vegetation somit geschützt werden soll.

Hinter den Begrünungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Zu einer Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht versiegelbaren Flächen bei. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken und der Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll eine konsequente Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird beibehalten, zusätzlich wird eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ergänzt. Diese dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Weiterhin ist eine Begrünung von Stellplätzen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen vorgesehen. Damit wird negativen Auswirkungen auf den Boden und das Kleinklima und insbesondere der Aufheizung der Stellplatzflächen entgegengewirkt. Daneben wird damit auch ein Beitrag zur Gestaltung der Freibereiche geleistet.

Die neu aufgenommene Festsetzung zum Ausschluss von Steingärten in den Vorgartenbereichen stellt neben gestalterischen Aspekten auch eine klimaschutzentsprechende Maßnahme dar.

Den im Bebauungsplan enthaltenen umfangreichen grünbezogenen Festsetzungen kommt nach heutiger Sichtweise ein besonderer Stellenwert hinsichtlich der Klimaanpassung zu. Letztendlich dienen sie zusätzlich auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

## 5.5 NATUR UND UMWELT

### Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Neuordnung des Plangebietes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die grundsätzlich städtebaulich zu bewerten sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Da für das Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der die Eingriffs-Ausgleichs-Thematik bereits abhandelt, gilt § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan sind die Flächengrößen und –zuschnitte der gewerblichen Bauflächen nahezu gleich geblieben. Kleinere Abweichungen sind lediglich durch die damalige Festsetzung einer weiteren Planstraße sowie einer Fläche für die Abfallentsorgung anstelle gewerblicher Fläche zu erkennen, ebenso wird im jetzigen Plan eine Straßenverkehrsfläche anstelle gewerblicher Fläche dargestellt. Da es sich jedoch bei allen vorgenannten um versiegelbare Flächen handelt, sind diese Unterschiede vernachlässigbar. Relevant ist hingegen, dass die Versiegelungsrechte, abgebildet durch die Grundflächenzahl, in der damaligen und heutigen Planung identisch sind. Insgesamt wird daher durch die vorliegende Planung keine Mehrversiegelung und damit kein über den damals zulässigen Eingriff hinausgehender Eingriff erwartet.

### Artenschutzrechtliche Belange

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung<sup>2</sup> erstellt. Die Bearbeitung inklusive Geländekontrollen erfolgte zwischen Juni 2023 und Februar 2024.

Es wurde ermittelt, dass zehn Fledermausarten potenziell im Planungsraum zu erwarten sind und Fledermausquartiere für bestimmte Arten in vorhandenen Gebäuden nicht auszuschließen sind. Darüber hinaus wurde bei der Artengruppe Vögel ein Gesamt-Artenpotenzial von 56 Vogelarten festgestellt. Bei den im Planungsraum vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich jedoch durchweg um Arten, die in Thüringen weit verbreitet und nicht bestandsbedroht sind.<sup>3</sup>

Bezüglich der Landsäugetiere, Kriechtiere und Farn- und Blütenpflanzen konnten keine relevanten Arten im Gebiet gefunden werden. Ebenso können Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sicher ausgeschlossen werden.<sup>4</sup>

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Planung sowie zur Wiederherstellung gestörter Funktionen im Naturhaushalt wird folgendes Maßnahmenkonzept vorgesehen:

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>V1/saP</b> | zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung sowie für ggf. notwendige Abrissarbeiten (Schutz Vögel/Fledermäuse) |
| <b>V2/saP</b> | Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel/Fledermäuse)   |
| <b>V3/saP</b> | Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel/Fledermäuse)   |

#### Ausgleichsmaßnahmen:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>A1/saP/CEF</b> | Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter |
| <b>A2/saP/CEF</b> | Fledermausquartiere                           |

<sup>2</sup> Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd – 1. Änderung‘ in Ilmenau/Unterpörlitz (Ilm-Kreis/Thüringen), Plaue, Februar 2024.

<sup>3</sup> vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 7.

<sup>4</sup> vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 7.

In der Bewertung der Bebauungsplanung handelt es sich bei den voranstehenden Maßnahmen um solche, die abgeleitet aus dem Artenschutzrecht von jedermann zwingend zu beachten sind. Um die Einhaltung zu gewährleisten und um Informationsverlust zu vermeiden, werden sie mit einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, wo sie prominent aufgelistet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Konzept, sobald einzelne Teilprojekte des Bebauungsplans hinreichend konkretisiert wurden, projektbezogen zu präzisieren ist.<sup>5</sup>

Durch die Maßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

### **Immissionsschutz**

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm wurde bereits bei der Ertaufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1996 ausführlich gutachterlich betrachtet. Anlass war, dass gewerbliche Bauflächen in der Nachbarschaft zu wohnbaulichen und gemischten und damit empfindlichen Strukturen ermöglicht werden sollten. Eine Begrenzung der Schallabstrahlung der Betriebe wurde im Bebauungsplan verankert. Im Zuge dieser Änderungen wurden die potenziellen Schallauswirkungen im Jahr 2007 aktualisierend untersucht. In der zugehörigen Behördenbeteiligung wurde die Ermittlung der Vorbelastungen für die Kontingentierung teils kritisch thematisiert.

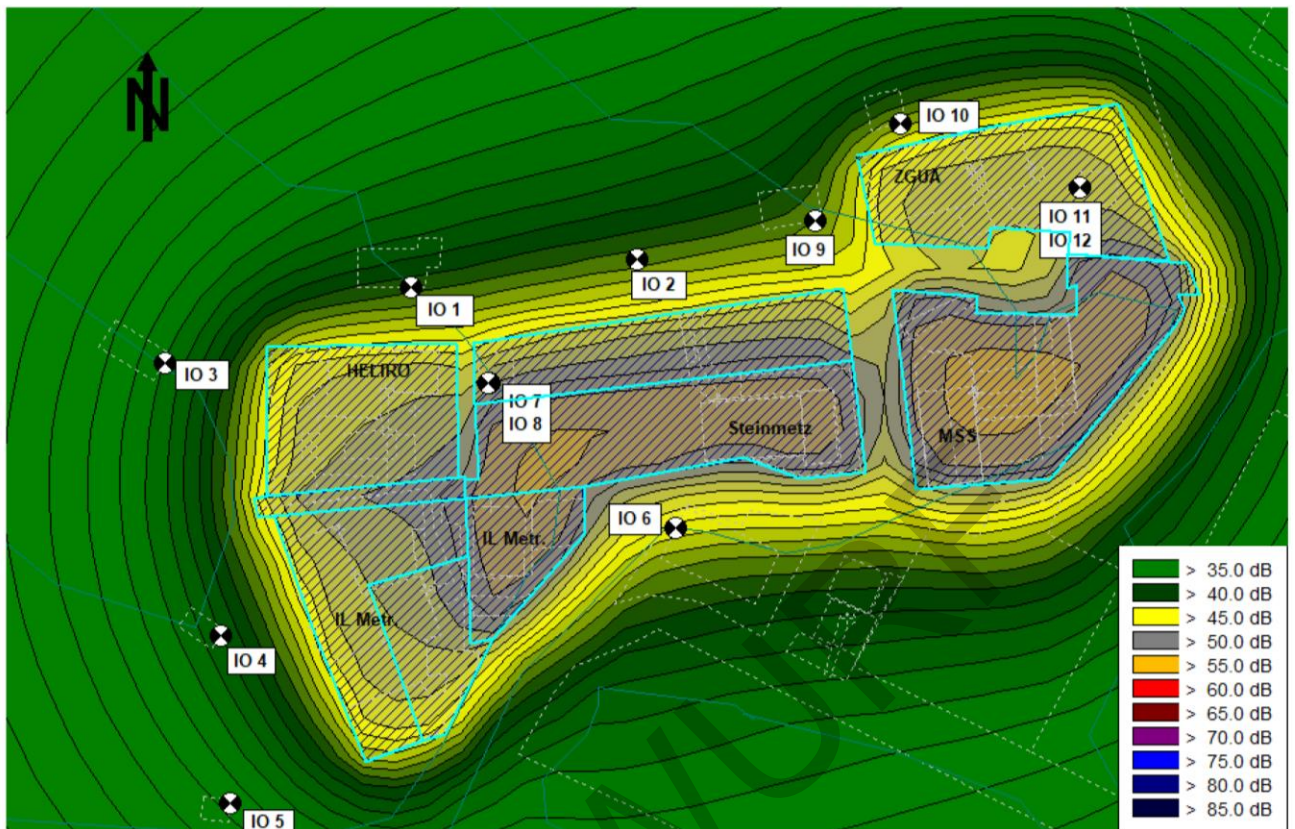
Für die jetzt vorliegende Fortführung der Bebauungsplanänderung wurde eine neue Begutachtung<sup>6</sup> erstellt, zum einen um die heutige Situation abzubilden, zum anderen um die fachlich gebotene Umstellung auf die Anwendung der DIN 45691 ‚Emissionskontingentierung‘ als aktuelle Norm zu vollziehen. Dabei wurden auch die damaligen Anregungen geeignet gewürdigt.

Wesentliche Inhalte der Begutachtung waren zunächst die Erfassung der örtlichen Situation, die Betrachtung der Vorbelastung, die Ermittlung der Schallabstrahlung der Betriebe und auf dieser Grundlage die Erstellung einer Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691. Dabei erfolgte nach Möglichkeit die Anlehnung an die bisherig bestehenden Kontingente nach Höhe und Aufteilung, auch um eine Schlechterstellung von Betrieben zu vermeiden.

---

<sup>5</sup> vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 19 f.

<sup>6</sup> THT Akustik GbR: Schalltechnisches Gutachten über den Bebauungsplan Nr. 29a der Stadt Ilmenau „An der Hohen Straße Süd – 1. Änderung“ 98693 Ilmenau, Lärmgutachten, Ilmenau, 04. Jun. 2024



Darstellung „Lärmrasterkarte Kontingentierung (ohne Zusatzkontingente), nachts in dB(A), Höhe 4 m“ des Schalltechnischen Gutachtens<sup>7</sup>

In einem weiteren Schritt wurde pro Betrieb überprüft und letztlich nachgewiesen, ob bzw. dass die zugewiesenen Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente für die heutigen gegebenen Abläufe ausreichend sind und die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Gebiet und in der Umgebung an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Prämisse ist dabei, dass nachts keine Ladetätigkeit stattfindet, nachts keine Spitzenpegel aus Ladetätigkeit entstehen und nachts kein Lkw-Verkehr stattfindet. Dies erscheint nach der Struktur des Gebietes städtebaulich vertretbar.

Die ermittelte Schallkontingentierung wurde mit der Festsetzung von Kontingenten und Zusatzkontingenten als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen in den Bebauungsplan übernommen. Die vorgenommenen Begrenzungen sind konform zur höchstrichterlichen Rechtsprechung möglich, da in der Stadt Ilmenau parallel zu diesem Bebauungsplan unkontingentierte Gewerbegebiete bestehen. Hierzu wird auf den Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Ilmenau, Ortsteil Oberpörlitz „An der B4“ wie auch die 1. Änderung hierzu, den Bebauungsplan Nr. 4a „An der B4 West“ verwiesen.<sup>8</sup>

### Bodenverunreinigungen

Im Ursprungsbebauungsplan „An der Hohen Straße“ wurden vier kontaminationsverdächtige Bereiche als „Bereiche mit Altlastenrelevanz“ gekennzeichnet. Grundlage für diese Ausweisung war in Abstimmung mit dem damaligen Staatlichen Umweltamt Erfurt eine „Historische Erkundung zur

<sup>7</sup> THT Akustik GbR: Schalltechnisches Gutachten ..., Anlage 6

<sup>8</sup> vgl. auch Kapitel 5.2.2 ab Seite 4

Vornutzung des geplanten Gewerbegebiets‘ mit Gefährdungsabschätzung<sup>9</sup>. Im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren wurden daraufhin die vier relevanten Flächen gekennzeichnet.

Der überwiegende Teil der ursprünglich gekennzeichneten Flächen ist bereits entwickeltes Bauland.

Im Rahmen der 2007 zu dieser Bebauungsplanänderung durchgeführten Beteiligungsverfahren konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden, die auf das Vorhandensein neuer Verdachtsflächen hindeuten.<sup>10</sup> Genauso wenig liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass die relevanten Flächen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung keiner Kennzeichnung mehr bedürfen. Auch waren in den zugänglichen Unterlagen zu Bauanträgen im Plangebiet keine detaillierten Informationen über Altlastenverdachtsflächen enthalten.

Insofern werden die im Ursprungsplan vorgenommenen Flächenkennzeichnungen in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Dazu sind die relevanten Flächen in der Planzeichnung abgegrenzt und gekennzeichnet. Zusätzlich ist ein Hinweis zur Planverwirklichung in diese Begründung aufgenommen worden.

### Schutz vor Störfällen

Das Plangebiet ist innerhalb des Achtungsabstandes eines Betriebsbereichs gelegen, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Der in Rede stehende Betrieb befindet sich ‚Am Vogelherd‘ in Ilmenau und hat einen Achtungsabstand von 1.000 m. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von etwa 750 m zu diesem Betrieb. Gemäß dem im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz ist dieser Umstand in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung stellt sich daher die Frage nach der Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen. Nach einem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS)<sup>11</sup> fallen Gewerbegebiete i.S.d. BauNVO generell nicht unter die schutzbedürftigen Gebiete. Im Gegensatz dazu gehören jedoch Gebäude oder Anlagen zum nicht gelegentlichen Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie bspw. Krankenhäuser, Schulen, Einkaufszentren oder Hotels, zu den schutzwürdigen Nutzungen des § 50 BImSchG. Ebenso zählen hierzu auch Verwaltungsgebäude, sofern diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen. In einer Veröffentlichung der Stadt Hamburg<sup>12</sup> wird für letztere als Orientierungswert eine Besucherzahl von mehr als 100 Personen genannt. Da die vorgenannten Nutzungen nicht bzw. nicht in dem genannten Umfang in der Planung vorgesehen sind, werden diesbezüglich keine Konflikte erwartet.

---

<sup>9</sup> Zentrum für Glas- und Umweltanalytik der Arbeitsförderungsgesellschaft Glas mbH und Büro für Geologie und Umweltfragen: Historische Erkundung zur Vornutzung des geplanten Gewerbegebiets, Ilmenau, Juli 1997.

<sup>10</sup> Zum Sachverhalt Bodenschutz/Altlasten hatte sich das damalige Staatliche Umweltamt Erfurt geäußert – hier liegen keine ergänzenden Unterlagen vor.

<sup>11</sup> Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, Bonn, November 2010.

<sup>12</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau: Bauprüfdienst (BPD) 2018-2, Störfallbetriebe und schutzwürdige Nutzungen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren und in immissionsschutzrechtlichen Verfahren (BPD Störfallbetriebe), Hamburg, Mai 2018.

In Betracht kommt jedoch eine mögliche Einwirkung auf Wohnungen im Gewerbegebiet, welche durch den Bebauungsplan im Teilgebiet GEE1 mit beschränkter Wohnfläche ausnahmsweise zulässig sind. Schutzwürdig sind grundsätzlich ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete. Einzelne Wohngebäude werden in der Regel nur dann erfasst, wenn sie einem Wohngebiet vergleichbare Dimensionen aufweisen. Als orientierende Größe wird für Wohngebäude eine Bruttogrundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> genannt.<sup>13</sup> Unter Heranziehung dieses Wertes und vor dem Hintergrund ihrer nur beschränkten Zulässigkeit kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Wohnungen im Gewerbegebiet in der vorliegenden Planung nicht unter das Schutzregime fallen.

Die Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb eines Achtungsabstandes nach Störfall-Verordnung ruft somit keine Einschränkungen für die vorliegende Planung hervor.

### **Schutz gegen radioaktive Strahlung**

Das Plangebiet liegt in einem gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Damit greifen einschlägige Schutzvorschriften. U.a. ist auf § 154 der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) hinzuweisen, der Schutzmaßnahmen bei Neubauten vorgibt.

## **6 UMWELTBERICHT**

### **6.1 EINLEITUNG**

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd‘, Ortsteil Unterpörlitz, durchzuführen. Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans von 1996 an geänderte Rahmenbedingungen.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 24. Mai 2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen. Es sollte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zum Einsatz kommen.

Im Jahr 2007 wurde bereits ein erster Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans erstellt und sowohl eine freiwillige frühzeitige als auch die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Das Beteiligungsverfahren wurde im direkten Anschluss nicht weitergeführt. So erfolgte damals, da nicht erforderlich, **keine** Erstellung eines Umweltberichtes.

Anlass für die Überarbeitung des bestehenden Entwurfs zur 1. Änderung ist ein angefragtes Projekt eines bereits im Plangebiet ansässigen Betriebes, das sich in die Technologieausrichtung der Stadt einordnet und dort einen hohen Stellenwert einnimmt. Ebenso sind auch die anderen, im Plangebiet ansässigen Firmen befragt und deren Erweiterungswünsche berücksichtigt worden.

Da sich die Rechtslage seit 2007 in Bezug auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB verschärft hat, muss der Bebauungsplan im herkömmlichen zweistufigen Verfahren fortgeführt werden.

Hierzu ist auch die Erstellung des nun hier vorliegenden Umweltberichtes erforderlich.

Formal handelt es sich bei der vorliegenden Planfassung zur Bebauungsplanänderung also um einen 2. Entwurf, der in eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute

<sup>13</sup> vgl. Freie und Hansestadt Hamburg...: BPD Störfallbetriebe... S. 6.

förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, gegeben wird.

**6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Ilmenau im Ortsteil Unterpörlitz. Die Fläche bildet den Übergang von gemischter Bebauung zu gewerblicher Bebauung.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die ‚Hohe Straße‘ und die Straße ‚Am Birkenbrunnen‘ (jeweils einschließlich) sowie die Flurstücke 1292/6, 1292/5 und 1291/2,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg und das Flurstück 1930/37,
- im Süden durch die angrenzenden Flurstücke 1920/10, 1920/11, 1920/12 und 1930/5 sowie die Straße ‚Am Vogelherd‘ und
- im Westen durch die ‚Mittelstraße‘ (ausschließlich).

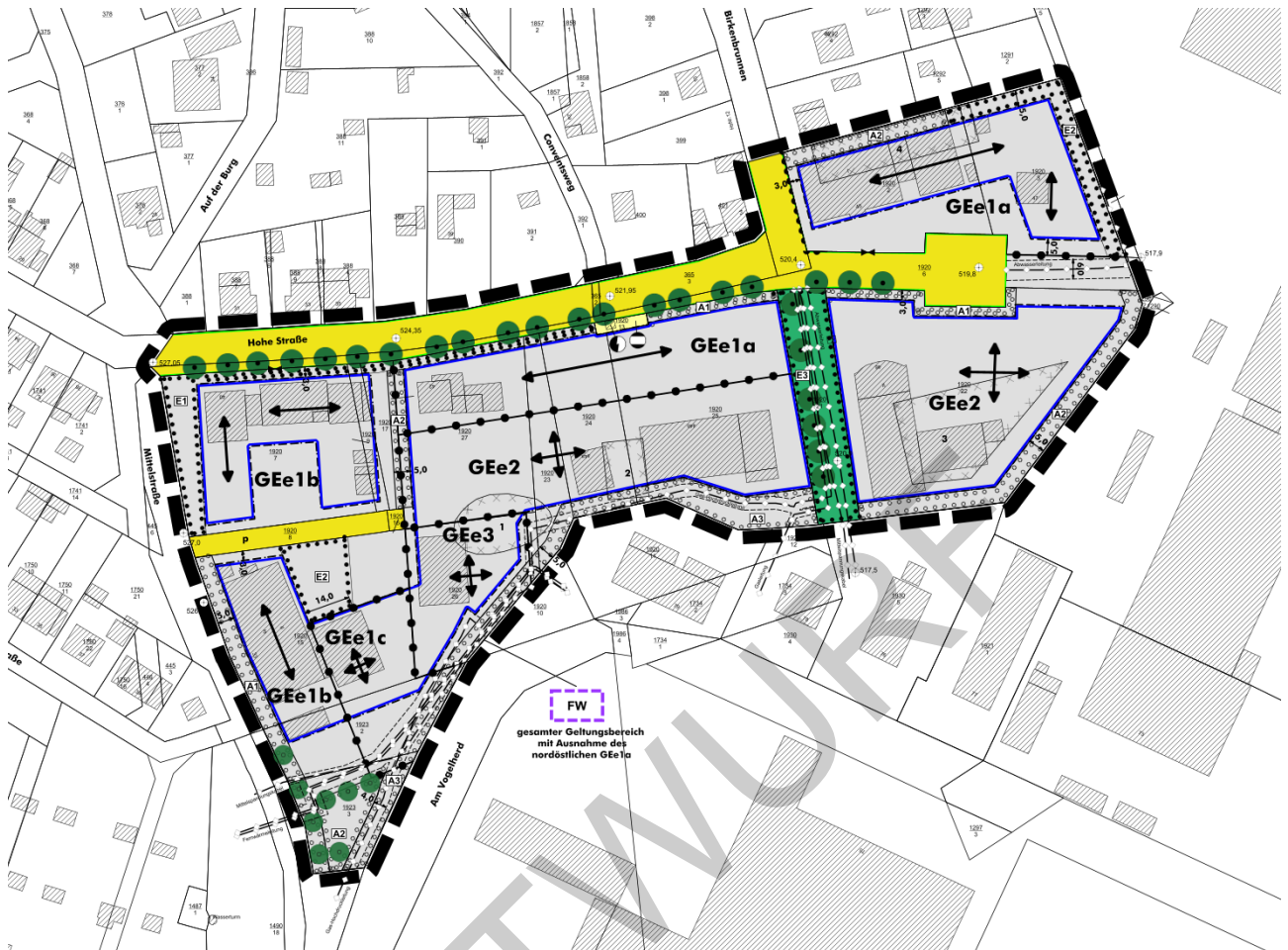


Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: Geoportal Thüringen, Stand: März 2024

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3,1 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.



3D Visualisierung Thüringen



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 29a 'An der Hohen Straße Süd - 1. Änderung', Fassung zum Entwurf. Quelle: isu Kaiserslautern (Stand Juni 2024)

### 6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit der Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam.

Das Plangebiet wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbebezugs weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau mit näherungsweise Kennzeichnung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung)





**Biotopkartierung**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

**Schutzgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht.

Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) kommen nicht vor.

**Natura 2000**

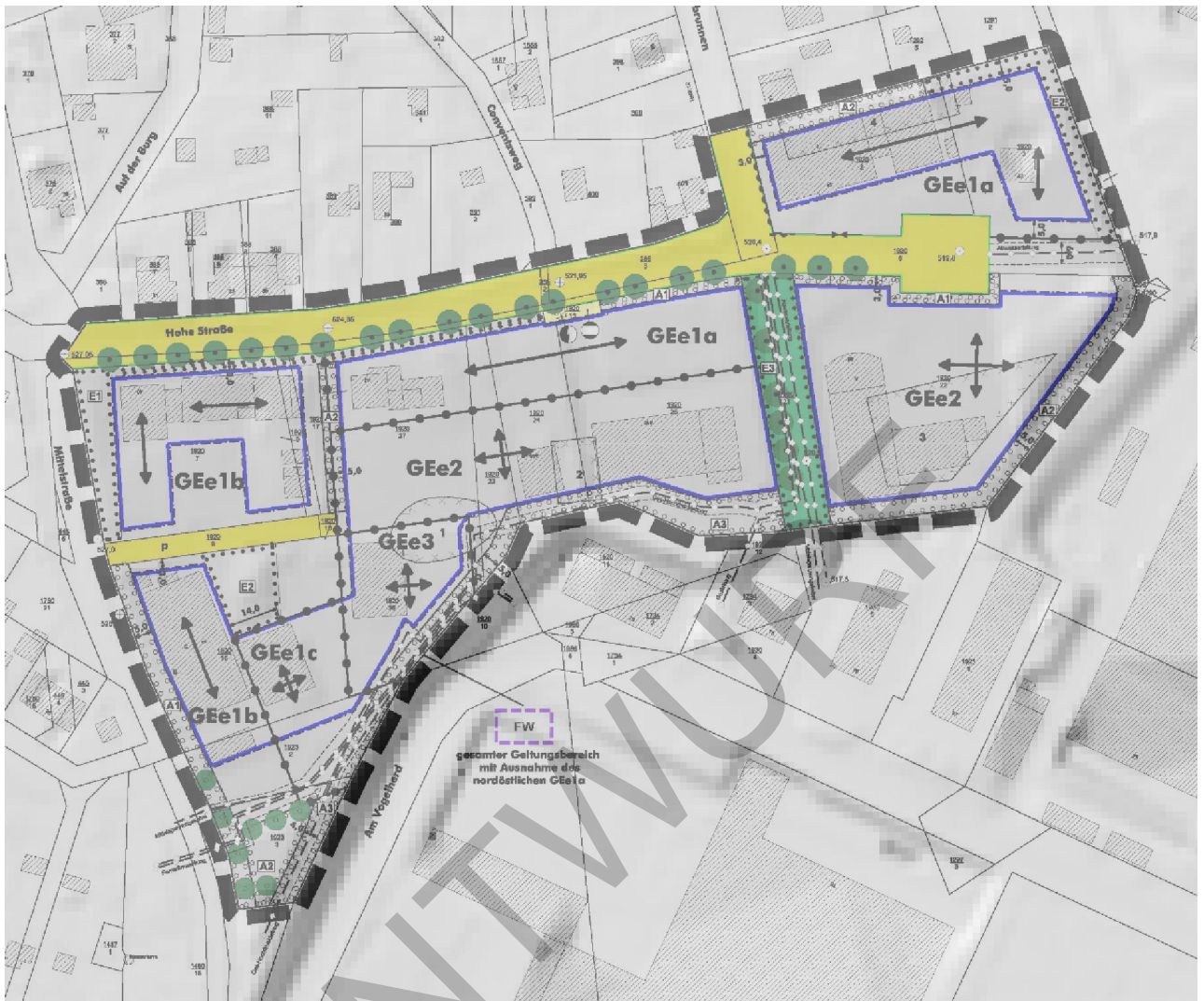
Natura 2000-Flächen sind nicht ausgewiesen.

**6.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS****6.2.1 Biotopverbund / Planung Vernetzter Biotopsysteme**

Für den Biotopverbund hat das Gebiet im derzeitigen Zustand keine relevante Funktion, da die Flächen bereits überwiegend baulich genutzt sind.

**6.2.2 Relief, Geologie und Böden**

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird aus Sedimenten des Buntsandsteines gebildet. Das Relief ist überwiegend eben. Allerdings ist die ursprünglich vorhandene Oberflächenform durch Terrassierungen und Erdbewegungen überformt. So verläuft am Südrand des Plangebietes eine mehrere Meter hohe, teilweise mit einer Mauer kombinierte Böschung. Natürlich gelagerte Böden sind kaum mehr vorhanden.



DGM 2m Schummerung (wms-Dienst Thüringen) mit Überlagerung BPlan-Entwurf

Im Rahmen der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans wurden vier kontaminationsverdächtige Bereiche als ‚Bereiche mit Altlastenverdacht‘ gekennzeichnet. Diese sind auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf lagegleich übernommen.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist gering.

### 6.2.3 Wasserhaushalt

Das Untersuchungsgebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Auch Grundwasser steht nicht oberflächennah an.

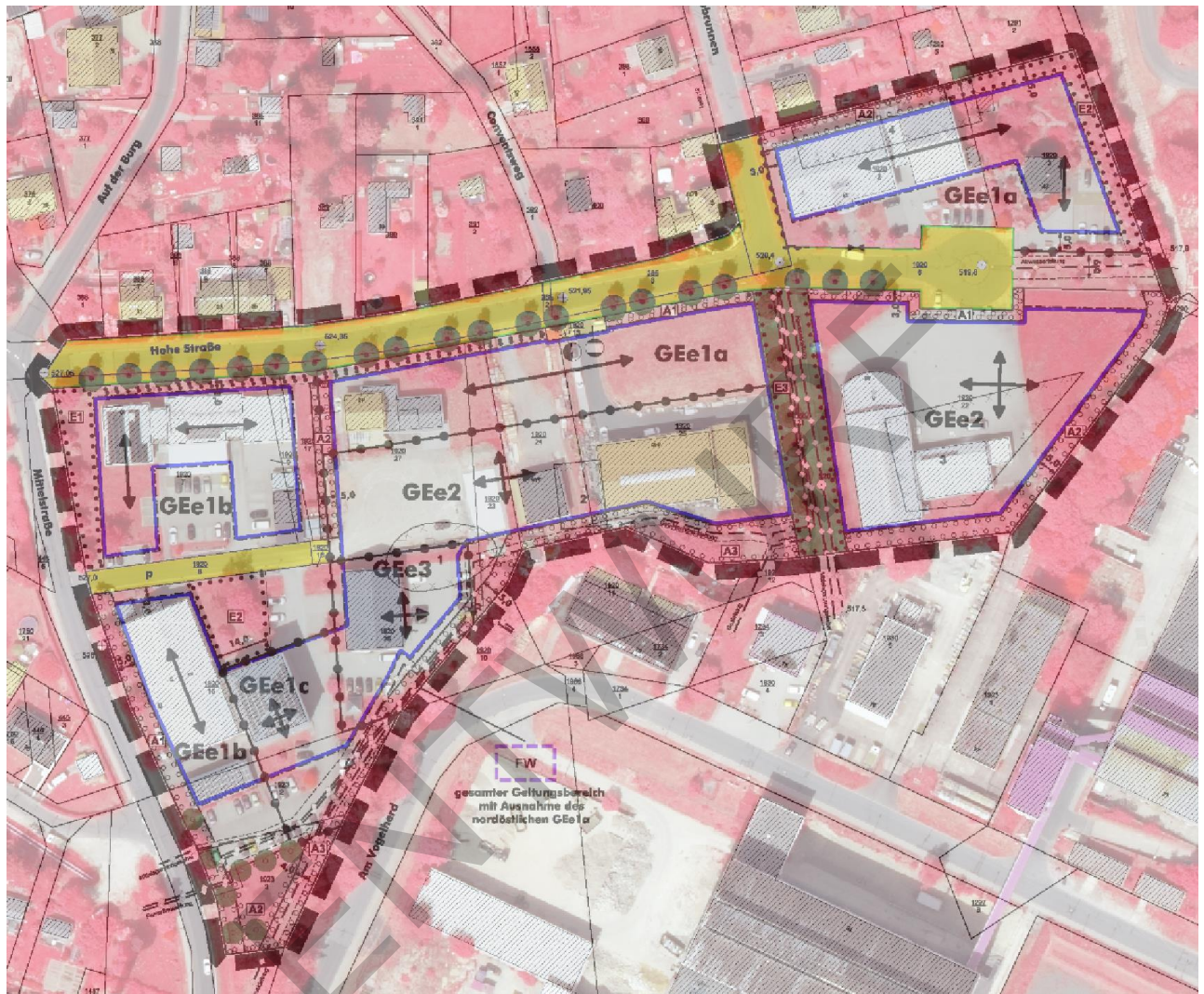
Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering.

### 6.2.4 Klima / Luft

Das Klima im Bearbeitungsgebiet ist durch die Gebirgsrandlage geprägt. Es zeichnet sich durch lange Winter und späten Frühjahrsbeginn aus. Die Jahresmitteltemperatur (gemessen an der Station Ilmenau, 480 m ü.NN) beträgt 7,8 °C. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 780 mm.

Bei Freisetzung von Schadstoffen durch lokale Emittenten kann dies zu einer Anreicherung der Luftverunreinigungen in der unteren Atmosphäre führen.

Die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung führen zu verstärkter Aufheizung und möglicher stofflicher Belastung des Planungsraumes. Eine lokal- und bioklimatische Grundbelastung ist festzustellen. Da sich im Gebiet regelmäßig Menschen auch über eine längere Zeit aufhalten, ist die Beachtung bioklimatischer Qualitäten wichtig.



Infrarotluftbild 2023 (wms-Dienst Thüringen) mit Überlagerung BPlan-Entwurf. – Rote Flächen mit Vegetationsbedeckung – klimatisch aktiv

Die Bedeutung für das Schutzgut Klima ist gering, für den Aspekt des Bioklimas ist sie mittel einzustufen.

### 6.2.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Die faunistische und floristische Bestandsaufnahme erfolgte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebung<sup>14</sup>. Artenlisten sind der Anlage 1 der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen.

Aus dieser sind die folgenden Ausführungen dieses Kapitels entnommen (wörtliche Zitate sind nicht gekennzeichnet).

<sup>14</sup> Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd – 1. Änderung‘ in Ilmenau/Unterpörlitz (Ilm-Kreis/Thüringen), Plaue, Februar 2024.

Im Plangebiet befinden sich derzeit mehrere gewerblich genutzte Gebäude und Wohngebäude mit Parkflächen, Grünflächen sowie linienförmige und kleinflächige Gehölzgruppen im Randbereich... Die vorhandenen, meist jüngeren Gehölze (Bergahorn, Weide, Birke, Hasel, Kiefer u.a.) befinden sich als Straßenbegleitgrün im nördlichen Teil, aber auch innerhalb der Baufelder und entlang des südlichen bis östlichen Randsaumes des Plangebietes.

### **Säugetiere (ohne Fledermäuse)**

Aus der Gruppe der streng geschützten Landsäugetiere wurden keine Arten im Planungsraum festgestellt. Aktuelle Vorkommen der streng geschützten Landsäugetiere Feldhamster, Wolf, Biber, Fischotter, Wildkatze und Haselmaus können im Vorhabenbereich in Ermangelung geeigneter Lebensräume und wegen der starken anthropogenen Überformung ausgeschlossen werden (GÖRNER 2009, TLUBN 2022a, UTHLEB et al. 2015). Demzufolge sind für diese Artengruppe keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

### **Fledermäuse**

Für die Ermittlung der im Planungsraum vorkommenden Fledermausarten wurde Literatur (u.a. TRESS et al. 1994, 2011, 2012) ausgewertet.

10 Fledermausarten sind vor dem Hintergrund der Nachweise aus zurückliegenden Jahren (TRESS et al. 2012) in der Umgebung des Planungsraumes als im Untersuchungsgebiet jagende oder durchziehende Arten zu erwarten (vgl. Anlage 1, S. 30 des Artengutachtens).

Die Nutzung von Einzel- oder Sommerquartieren sowie Wochenstuben ist für die Arten Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr nicht auszuschließen. Potenzielle Quartiere sind in mehreren Gebäuden (z.B. hinter Metall- und Schieferfassaden, im Dachbereich) vorhanden. Quartiere in Gehölzen sind derzeit auszuschließen, da die Gehölze derzeit noch zu gering dimensioniert sind und keine Höhlen oder Spalten aufweisen.

Alle Arten der Fledermäuse sind streng geschützt. Zur Gefährdung der einzelnen Arten in Deutschland und Thüringen vgl. Anlage 1, S. 30 des Artengutachtens.

**Die Hinweise des Artenschutzgutachters zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind in Kapitel 6.4.10 dargelegt.**

### **Kriechtiere**

Im südlichen bis östlichen Randbereich des Planungsraumes sind gehölzbestandene und besonnte Böschungen vorhanden, die als Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fungieren könnten. Hinweise auf ein Vorkommen gibt es bislang nicht. Da diese Bereiche jedoch nicht für Ergänzungen der Bebauung vorgesehen sind, kann ein eventuell vorhandenes Vorkommen unbeachtlich bleiben. Insoweit sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

### **Vögel**

Die 2023/24 durchgeführte Kartierung sowie die Potenzialabschätzung mit Prüfung von 250 Vogelarten vor dem Hintergrund der Habitatausstattung des Planungsraumes erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 56 Vogelarten, darunter 15 regelmäßige oder unregelmäßige Brutvogelarten im unmittelbaren Planungsraum, eine weitere Brutvogelart der unmittelbaren Umgebung sowie 31 Nahrungsgäste und wenigstens neun Durchzügler/Wintergäste (vgl. Anlage 1, S. 30 des Artengutachtens).

Bei den Brutvogelarten innerhalb des Planungsraumes handelt es sich durchweg um Arten, welche in Thüringen weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

Für die nachgewiesenen und potenziell zu erwartenden Vogelarten, insbesondere die Brutvogelarten, erfolgte eine nähere Prüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, da die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die erhebliche Störung dieser Arten zu bestimmten Zeiten zunächst nicht ausgeschlossen werden können.

Die Hinweise des Artenschutzgutachters zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind in Kapitel 6.4.10 dargelegt.

**Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist gering.**

#### **6.2.6 Landschaftsbild / Erholung, Mensch**

Der Vorhabenbereich liegt in einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Es hat keine Funktionen für landschaftsbezogene Erholungsformen.

Wie zuvor in Kapitel 6.2.3 beschrieben, führt die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung zu verstärkter Aufheizung und stofflicher Belastung des Planungsraumes. Eine lokalklimatische Grundbelastung ist festzustellen. Da sich im Gebiet regelmäßig Menschen auch über eine längere Zeit aufhalten, ist die Beachtung bioklimatischer Qualitäten wichtig.

**Die Bedeutung des Gebiets für die menschliche Erholung ist gering.**

#### **6.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Die im Gebiet vorhandenen Gebäude sind Sachgüter, deren wirtschaftliche Bedeutung im Zuge der Bauleitplanung gewürdigt wird. Es ist von einem durchweg hohen wirtschaftlichen Sach- bzw. Potenzialwert auszugehen.

Kulturgüter sind nicht vorhanden.

**Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Kulturgüter ist gering, für Sachgüter ist sie hoch.**

### **6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Es ist davon auszugehen, dass im Gebiet dauerhaft gewerbliche Nutzungen und auch Folge- und Umnutzungen eventuell minder genutzter Objekte oder vorhandener „Restflächen“ erfolgen würden. Regelungen hierfür sind bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten.

### **6.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

#### **6.4.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die (Um-)Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale sowie während der jeweiligen Bauphasen durch Bau- lärm, Erschütterungen und stoffliche Emissionen.

Bei eventuellen Abriss- oder größeren Umbauarbeiten wie auch der Erst-/Wiedernutzung von Gehölz- und Brachflächen sind Aspekte des Artenschutzes zu beachten, da diese Objekte und Flächen Lebensräume für siedlungsfolgende Tierarten sein können. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, ist die bereits benannte artenschutzfachliche Untersuchung erfolgt.

Zur genaueren Ausführung sei auf Kapitel 6.4.10 verwiesen.

#### **6.4.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Planumsetzung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten.

Als Bezugszustand wird hierbei die durch den rechtskräftigen Erstbebauungsplan zulässige Gebietsnutzung herangezogen.

#### **6.4.3 Fläche und Bodenpotenzial**

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan sind die Flächengrößen und –zuschnitte der gewerblichen Bauflächen nahezu gleichgeblieben. Kleinere Abweichungen sind lediglich durch die damalige Festsetzung einer weiteren Planstraße sowie einer Fläche für die Abfallentsorgung anstelle gewerblicher Fläche zu erkennen, ebenso wird im jetzigen Plan eine Straßenverkehrsfläche anstelle gewerblicher Fläche dargestellt. Da es sich jedoch bei allen vorgenannten um versiegelbare Flächen handelt, sind diese Unterschiede vernachlässigbar. Relevant ist hingegen, dass die Versiegelungsrechte, abgebildet durch die Grundflächenzahl, in der damaligen und heutigen Planung identisch sind. Insgesamt wird daher durch die vorliegende Planung keine Mehrversiegelung und damit kein über den damals zulässigen Eingriff hinausgehender Eingriff erwartet.

Für bauliche Erweiterungen mit Eingriffen in die Bodenoberfläche in den noch nicht bereits überbauten ‚Bereichen mit Altlastenrelevanz‘ werden fachlich geeignete Begleitmaßnahmen erforderlich.

#### **6.4.4 Arten- und Biotoppotenzial**

##### **Baubedingte Wirkungen**

Baubedingt ist im Zuge eventueller Baufeldfreimachungen (Rodung der vorhandenen Einzelbäume und Gebüsche im Eingriffsbereich) ohne Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung von Individuen möglich.

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die Bebauung gehen kaum potenzielle Quartiere für die Besiedlung durch planungsrelevante Arten verloren.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG kann bei Beachtung und Umsetzung der im Artenschutzgutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

### 6.4.5 Klimapotenzial und Luftqualität

#### Wirkungen

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte während der Bauzeiten
- Risiko der weiteren negativen Veränderung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen (Verlust von Offenlandflächen und kleineren Gehölzbereichen). Dies bewirkt u.a. eine verstärkte Aufheizung der Luft, eine geringere Luftfeuchte und eine höhere Staubkonzentration im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen
- erhöhte Geruchs-, Abgas- und Lärmemission durch erhöhten regelmäßigen Fahrzeugverkehr, Heizungen, Lüftungen und Klimaanlage

Aufgrund der vorgesehenen zulässigen Nutzungen ist nicht von der Ansiedlung von emissionsintensiven Betrieben auszugehen.

Allerdings ist eine Erhöhung der Wärmebelastung nicht auszuschließen. Deshalb sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf Dach-, Wand- und Bodenflächen und eine möglichst umfangreiche Beschattung im Zuge der Gebäude- und Freiflächenkonzeption anzustreben (siehe auch Schutzgut Mensch).

Da jedoch von einer Vorbelastung für das menschliche Wohlbefinden auszugehen ist, sind mikro- und bioklimatische Maßnahmen empfohlen.

### 6.4.6 Wasserpotenzial

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan sind die Flächengrößen und –zuschnitte der gewerblichen Bauflächen nahezu gleichgeblieben. Wie bereits bei der Betrachtung der Schutzgüter Fläche und Boden ist gegenüber der Ursprungsplanung keine Eingriffswirkung gegeben.

### 6.4.7 Schutzgut Mensch

#### Schallschutz

Durch geräuscherzeugende Vorgänge der Betriebe im Plangebiet im Zusammenwirken mit der schalltechnischen Vorbelastung aus benachbarten Gewerbeflächen ist eine Beaufschlagung der Umgebung mit Gewerbelärm zu erwarten.

#### Wirkungsgefüge Mensch – Altlasten

Die bereits angesprochene Altlastensituation birgt keine erkennbaren Risiken für die menschliche Gesundheit.

#### Wirkungsgefüge Mensch – Lokal- und Bioklima

Die beschriebene klimatische Ungunstsituation bzw. die bebauungs- und nutzungsgenerierte thermische Belastung werden durch die neu entstehenden Gebäude bestehen bleiben. Es sollte ein besonderes Augenmerk auf die Durchgrünung und Beschattung von Boden- und Gebäudeflächen gerichtet werden.

Die neu entstehenden Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit werden aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen als gering eingestuft. Die Grundbelastung ist jedoch beträchtlich.

#### **6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der bestehende aktiv genutzte Gebäudebestand bleibt erhalten bzw. wird konzeptionell erweitert und die Nutzungen fortgeführt oder angepasst.

Die Errichtung von Neubauten auf Grundlage des Bebauungsplanes ist möglich und beabsichtigt. Konflikte oder sachgutbezogene nachteilige Situationen sind nicht zu erkennen.

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

#### **6.4.9 Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**

##### **Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Im Teilgebiet GEe1 sind Nutzungen in immissionsschutzverträglicher Abstufung zu benachbarten Wohnnutzungen zulässig. Dies sind:

Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise zulässig Betriebsleiterwohnungen (eingeschränkt), sportlichen, kirchlichen, kulturellen sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen (siehe im Detail: textliche Festsetzungen des Bebauungsplans).

Diverse sonstige Nutzungen sind nicht zulässig.

In den Teilgebieten GEe2 und GEe3 sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Mit Erschütterungen ist allenfalls durch die Bautätigkeit zu rechnen.

Lärm, Licht und Wärme werden voraussichtlich in dem zukünftig intensiv genutzten Gesamtgebiet dauerhaft emittiert.

##### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Es werden die nach Art und Menge typischen Abfälle anfallen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt werden wird. Die Entsorgung des Abwassers wird durch die ordnungsgemäße Behandlung in einer Kläranlage gewährleistet. Der ordnungsgemäße Umgang mit Abfällen wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

##### **Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sind aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsarten (siehe oben) nicht zu erwarten. Das Auslösen von Katastrophen durch die im Rahmen der Planung ermöglichten Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (z.B. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschaftsrisikos.

##### **Schutz gegen radioaktive Strahlung**

Das Plangebiet liegt in einem gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Damit greifen einschlägige Schutzvorschriften. U.a. ist auf § 154 der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) hinzuweisen, der Schutzmaßnahmen bei Neubauten vorgibt.



**Schutz vor Störfällen**

Das Plangebiet ist innerhalb des Achtungsabstandes eines Betriebsbereichs gelegen, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Der in Rede stehende Betrieb befindet sich ‚Am Vogelherd‘ in Ilmenau und hat einen Achtungsabstand von 1.000 m. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 750 m zu diesem Betrieb. Gemäß dem im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz ist dieser Umstand in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Betrachtungen zur Erstellung des Bebauungsplanes ergibt sich, dass die Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb dieses Achtungsabstandes nach Störfall-Verordnung aufgrund der Einordnung als Gewerbegebiet, auch ohne publikumsintensive Nutzungen, keine Einschränkungen für die vorliegende Planung hervorruft.

**Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Kumulierende Effekte mit spezieller Umweltrelevanz oder der Nutzung natürlicher Ressourcen sind nicht erkennbar. Zwar ist das Untersuchungsgebiet Teil einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche. Die absehbaren baulichen und nutzungstechnischen Erweiterungsmöglichkeiten lassen keine maßgeblichen, in diesem Zusammenhang zu betrachtenden Wirkungen erwarten.

**Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die durch die vorgesehenen Nutzungen produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für solche verdichteten Nutzungsbereiche üblich ist.

Die Ansiedlung von Betrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, ist ausgeschlossen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sollten jedoch durch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Beschattungen minimiert werden.

Die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wird derzeit als gering angesehen. Allerdings führt die in den letzten Jahren zu beobachtende Intensitätszunahme von Starkregenereignissen möglicherweise zur Veränderung der Beurteilung von Hochwasserrisiken. Dies wird jedoch grundsätzlich alle bebauten Flächen in ähnlicher topographischer Lage betreffen. Eine seriöse Risikobeurteilung ist an dieser Stelle nicht möglich. Eine Analyse zu dem Thema Starkregen ist auf städtischer Ebene bereits in Erarbeitung.

**Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Für die Anlage der Gebäude, Lagerflächen, Zuwegungen, Stellplatzflächen etc. werden voraussichtlich marktgängige verwendete Techniken und (Bau)Stoffe eingesetzt.

#### 6.4.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

##### Maßnahmen des Artenschutzes

Die nachfolgend genannten Maßnahmen ergeben sich zuvorderst aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens. Sie sollen die Vermeidung von Eingriffen gewährleisten:

- V1/saP** zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung sowie für ggf. notwendige Abrissarbeiten (Schutz Vögel/Fledermäuse)
- V2/saP** Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel/Fledermäuse)
- V3/saP** Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Ausgleichsmaßnahmen:

- A1/saP/CEF** Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
- A2/saP/CEF** Fledermausquartiere

Es wird darauf hingewiesen, dass das Konzept, sobald einzelne Teilprojekte des Bebauungsplans hinreichend konkretisiert wurden, projektbezogen zu präzisieren ist.<sup>15</sup>

Durch die Maßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

##### Grünordnerische und landespflegerisch wirksame Maßnahmen

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhalten die vorgenannten Maßnahmen des Artenschutzes wie auch die Beschreibung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie von konkreten Pflanzbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB). Sie sind geeignet, die im Plangebiet entstehenden und nicht vermeidbaren Eingriffe auch im Gebiet selbst zu kompensieren.

##### Maßnahmen zum Schallschutz

Über die Begrenzung der Schallabstrahlung der Gewerbebetriebe mittels einer Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 als bindende Vorschrift des Bebauungsplans sind keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung zu erwarten.

#### 6.5 ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Grundsätzliche Planungsalternativen bestehen nicht, da das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet genutzt wird. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist eine Neustrukturierung und Reaktivierung von Gewerbebrachen günstiger als die Entwicklung neuer Bauflächen an anderer Stelle.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine vernünftigen Alternativen zu der vorliegenden Planung.

<sup>15</sup> vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 19 f.

## **6.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **6.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

#### **Technische Verfahren**

Alle durchgeführten Untersuchungen, wie z. B. die artenschutzrechtlichen Erhebungen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen bei der Bearbeitung des Themenbereiches Schallschutz zur Anwendung.

#### **Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Aufgrund der langjährigen planerischen Bearbeitung, sind keine besonderen Schwierigkeiten festzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

### **6.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans**

Es kann erforderlich sein, dass auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf vertiefende bzw. ergänzende Untersuchungen vorzunehmen sind. Dies muss in den nachfolgenden Genehmigungsplanungen erfolgen.

Zu nennen sind hier insbesondere Fragen des Artenschutzes bei Abriss, Wiedernutzung und starkem Umbau von eventuell minder genutzten Gebäuden.

### **6.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd‘, Ortsteil Unterpörlitz, durchzuführen. Anlass der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans von 1996 an geänderte Rahmenbedingungen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,1 ha.

Das Gebiet weist durch bestehende und ehemalige Nutzungen deutliche Vorbelastungen im Bereich Boden-Wasser-Altlasten auf. Klimatische Vorbelastungen sind ebenfalls gegeben. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung hat keine unmittelbar schützenswerten Artenvorkommen oder besondere Lebensräume festgestellt, verweist jedoch auf die Einhaltung von Schonzeiten bei der Beseitigung von Vegetation und die vorlaufende Gebäudekontrolle vor einem Abriss.

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

Belastungen für die Menschen, die sich im Gebiet länger aufhalten (eventuelle Wohnnutzung) sind durch Schall und lokalklimatische Gegebenheiten nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurden zu deren Vermeidung bzw. Minderung umfangreiche Nutzungsregelungen, Begrünungs- und Gestaltungsvorgaben entwickelt.

Es verbleiben – über die Ursprungsplanung hinaus gehend – keine nicht kompensierbaren nachteiligen Wirkungen für Mensch und Natur bei Umsetzung des im Bebauungsplan dargelegten Planungskonzeptes.

## 7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nähere Angaben werden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel 3 ‚Nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ gemacht. Nachrichtlich übernommen werden die folgenden, nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Bestimmungen:

- das seitens des Landes ausgewiesene Radonvorsorgegebiet
- die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau
- die Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau

## 8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

### Verfahren

Die vorliegende 2. Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung spiegelt den Stand nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wider.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau erfolgen.

### Änderungen zum 2. Entwurf

Gegenüber dem ersten Entwurf von 2007 ist das Grundgerüst der zeichnerischen Festsetzungen nahezu gleichgeblieben, die textlichen Festsetzungen wurden geringfügig ergänzt bzw. teilweise durch zeitgemäße Formulierungen ersetzt.

Um dem geplanten Bauvorhaben einer ansässigen Firma gerecht zu werden, wurde ein neues Teilgebiet GEe3 hinzugenommen. Die anderen Teilgebiete wurden teilweise in ihren Abgrenzungen verändert und im GEe2 wurde die Zahl der Geschosse sowie die Wandhöhe an die Bedürfnisse der Firmen angeglichen. Darüber hinaus wurde das nordwestliche Teilgebiet aufgrund des vorhandenen Bestands einem Teilgebiet mit einer höheren zulässigen Wandhöhe zugeordnet.

Wo es nötig und sinnvoll erschien, wurden geringfügige Vergrößerungen der Baufenster vorgenommen, die Zufahrt von Westen ist nun als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die ursprünglich zur Anpflanzung festgesetzten Flächen, die über die Jahre bepflanzt wurden, sind nun als Erhaltungsflächen ausgewiesen; eine zusätzliche Erhaltungsfläche im Westen soll außerdem den dort vorhandenen Grünbestand sichern. Die ursprünglichen Anpflanzungsbäume wurden, an den Standorten wo sie bereits gepflanzt wurden, in Erhaltungsbaume geändert.

Gemäß einer vorgezogenen Leitungsabfrage bei den maßgeblichen Stellen wurde eine Verifizierung und z. T. eine Anpassung der Lage der Leitungen und zugehörigen Schutzstreifen vorgenommen. Die Festsetzungen zu Bepflanzungen, die sich an einigen Stellen mit den Schutzstreifen überlagerten, wurden herausgenommen.

Die damaligen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden überprüft und in einem Gutachten umfassend aktualisiert. Den gutachterlichen Ergebnissen entsprechend wurden Emissionskontingente in den Bebauungsplan übernommen.

## Rechtsfolgen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die teilweise Überplanung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 ‚An der Hohen Straße‘.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für ihren Geltungsbereich die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes vollständig.

## 9 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

### Aushubarbeiten und Abfälle

Laut der vorlaufenden Erkundung zu Bodenverunreinigungen<sup>16</sup> sind Aushubarbeiten gutachterlich zu betreuen. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen möglicher Kontaminationen sind unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

### Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen

Generell wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 - Richtlinien für die Ausführung geotechnischer Untersuchung für bautechnische Zwecke - und DIN 1054 - Zulässige Belastung des Baugrunds - zur Erkundung und Bewertung des Baugrunds empfohlen.

### Denkmalschutz

Bei konkreten Maßnahmen mit Erdbewegungen im Plangebiet ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar einzubeziehen. Über deren Art und Umfang der Sicherung nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) ist dann ggf. vor Ort zu entscheiden. Erdingriffe im Plangebiet sind der Behörde ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

### Beachtung von Leitungen

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind bezüglich eventueller Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die DVGW-Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

### Schutzabstände für Pflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

---

<sup>16</sup> Zentrum für Glas- und Umweltanalytik der Arbeitsförderungsgesellschaft Glas mbH und Büro für Geologie und Umweltfragen: Historische Erkundung zur Vornutzung des geplanten Gewerbegebiets, Ilmenau, Juli 1997.

**Ausführung der Pflanzungen**

Die Ausführung der Pflanzungen ist von größter Bedeutung für den Erfolg der Maßnahmen. Grundsätzlich sollte die Pflanzung spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Mit dem Abschluss der Bepflanzung darf jedoch die Maßnahme nicht als beendet betrachtet werden. Erst die nachträgliche Pflege sichert den gewünschten Aufwuchs dauerhaft. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 ‚Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ und DIN 18919 ‚Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen‘ zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie den rechtzeitigen Pflanz- und Erziehungsschnitt.

**Empfehlung zur Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Durch deren geringen UV-Strahlungsanteil werden Insekten nur minimal angelockt. In Betracht kommt insbesondere geeignete LED-Technik sowie NA-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

**Nutzung regenerativer und umweltfreundlicher Energien**

Zur Energieeinsparung sowie zur umweltfreundlichen Energieversorgung sollte eine zumindest ergänzende Energieversorgung durch regenerative Energien (z. B. passive oder aktive Solarenergie) vorgesehen werden.

**Katasterangelegenheiten und Bodenordnung**


Laut wiederholten Aussagen des Katasterbereichs Saalfeld in anderen Planungsverfahren der Stadt Ilmenau wird seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Juli 2024

 2221 04 BE Entw2/be, my