

Planträger: Stadtverwaltung Ilmenau, Am Markt 7, 98693 Ilmenau  
Gemeinde: Stadt Ilmenau  
Landkreis: Ilmkreis / Thüringen

**Begründung und Erläuterung**  
**zur Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes**  
**„Autohaus an den Ratsteichen“ in Ilmenau**

Aufgestellt:  
Ilmenau, im Februar 2005

Bauprojekt Ilmenau GmbH

---

**STADTVERWALTUNG ILMENAU****VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.21 "Autohaus an den Ratsteichen" in Ilmenau****BEGRÜNDUNG****Stand: 01.02.2005**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
1 Plangebiet	3
2 Aufstellungsbeschluss, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen	3
3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4 Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
5 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4 Flächen für Stellplätze	5
6 Verkehrstechnische Erschließung	5
7 Ver- und Entsorgung	5
8 Grünordnung	5
9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
10 Hinweise zur Planverwirklichung	7
11 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	8

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Kernstadt von Ilmenau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an das Gelände der Gasreglerstation im Westen und die Flächen eines Gartenbaubetriebs im Osten an. Südliche Grenze bildet die Büchelohr Strasse (B 87), nördliche die Unterpörlitzer Strasse.

Mit der vorgesehenen Bebauung der bisher bereits für gewerbliche Ausstellungszwecke genutzten Fläche wird eine sinnvolle Eingliederung dieses Bereiches in die bestehende Nutzungsstruktur des Gebietes (überwiegend Gewerbeflächen) sowie eine Abrundung des Gewerbegebietes Mittelfeld, südlich an die B 87 anschließend, angestrebt.

## **2. Aufstellungsbeschluss, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 die Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ilmenau „Autohaus an den Ratsteichen“ in Ilmenau beschlossen.

Die Firma Autohaus Körner, Am Tonteich 37, 98693 Ilmenau beabsichtigt in Ergänzung zur Hauptstelle mit Verkaufseinrichtung und Werkstatt in Ilmenau, Büchelohr Strasse einen Ausstellungskomplex mit 2 Beschäftigten zu errichten.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um eine Ausstellungshalle mit einem untergeordneten Teil für Funktionalräume und Bürobereich. Es wird ein eingeschossiger Bau in Stahlbauweise errichtet. Der vordere Gebäudeteil, zur Büchelohr Straße, erhält eine Vollglasfassade während die übrigen Außenwände mit Sandwich-Elementen bzw. Metallpaneelen versehen werden.

### **Rechtsgrundlagen:**

1. Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.05.2004
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 20.12.1976 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
6. Das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der Fassung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.1996 (BGBl. I S. 1498)

## **3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 befindet sich im nördlichen Randbereich der Stadt Ilmenau und umfasst eine Fläche von 1.507 m².

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Plangebietes:  
Gemarkung Ilmenau

Flur 15: Flurstücke 1291/4 teilweise  
1253/4 teilweise  
1256/3 , 1257/4 , 1257/5 , 1259/3

#### **4. Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Bebauungsplan wird gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt.

Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau mit Stand vom 16.04.2004 ist das Bearbeitungsgebiet noch als Grünfläche ausgewiesen. Die Anpassung an die Bebauungsplanung macht sich in der weiteren Planung erforderlich.

#### **5. Bauungs- und Nutzungsstruktur**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zulässig ist die Errichtung einer Ausstellungshalle für Pkw mit integriertem Bürotrakt.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 möglich. In den textlichen Festsetzungen des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,6 reduziert. Diese kann jedoch durch die Anlage von Stellflächen bis zu der Obergrenze von 0,8 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Verkehrsflächen mit einzubeziehen. Die GRZ darf nicht überschritten werden. Dies soll sich auf die Begrenzung der Versiegelung und auf einer angemessenen Begrünung auswirken. Der Anteil der Grünflächen muss mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen.

Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der Höhe baulicher Anlagen ist die Festlegung der unteren und oberen Bezugsebene unerlässlich. Da sich die Straßenhöhe als Bezugsebene, infolge der teilweise großen Abstände der Baugrenzen zur Straße, als ungünstig erweist und das natürliche Gelände nach den Erschließungsmaßnahmen nicht mehr greifbar ist, wurde als untere Bezugsebene das Fertiggelände vor dem Hausgrund gewählt. Eine eindeutige Darstellung der Geländeverläufe vor und nach der Baumaßnahme ist in den Bauvorlagen zu dokumentieren. Die Traufhöhe (TH) als obere Bezugsebene wird durch das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Wandaußenflächen mit der Dachaußenhaut definiert. Das Maß wird an der talseitig höchsten Gebäudekante gemessen.

Die Höhenfestsetzung wird weiterhin über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse getroffen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild der Ortsrandlage entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Entsprechend der Festsetzung zur Ausrichtung der Längsachse wird die Ausstellungshalle in Nord-Süd – Richtung, annähernd 90° zur Büchloher Straße errichtet.

### 5.4 Flächen für Stellplätze

Die Festsetzung für die Anlage der Stellflächen dient einer geordneten Gliederung und Gestaltung der Freifläche, die im Anschluss an die geplante Halle ebenfalls zu Ausstellungszwecken genutzt werden soll.

### 5.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen für Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen betrifft im Wesentlichen die Zufahrt zur bebauten Fläche.

## 6. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Unterpörlitzer Straße. Eine Anbindung über die Büchelohr Strasse (B 87) ist nicht möglich.

Eine Anliegerstraße stellt die Verbindung von der Unterpörlitzer Strasse zu der Gewerbefläche her. Es wird empfohlen, diese Verkehrsfläche nach EAE ‚85/95‘ auf einer Breite von 5,50 m für den Begegnungsfall Pkw/Lkw auszubauen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Im Bereich Unterpörlitzer Straße befindet sich Regenwasserkanal und Trinkwasserleitung. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Strasse "Auf dem Mittelfeld". Die Versorgung des Grundstücks mit Strom und Gas erfolgt über die Unterpörlitzer Straße. Im Bereich B 87 existiert bereits ein Anschluß der Deutschen Telekom.

Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie eine eingeschränkt zulässige Grundflächenzahl und Vorgaben zur offenporigen Gestaltung der Stellflächen und Zufahrtswege unterstützen die Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers.

## 8. Grünordnung

Das Grünkonzept ist wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanung und muss sich an den vorhandenen gestalterischen Potentialen des Plangebietes orientieren.

Es besteht im wesentlichen aus:

- innere Durchgrünung des Baugrundstücks
- Abgrünung der Randbereiche
- Baumreihe entlang der Erschließungsstraße

Die Errichtung der Ausstellungshalle ist gemäß Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht als UVP-pflichtiges Vorhaben einzustufen. Es wurde kein Umweltbericht erstellt.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Das Plangebiet ist im Bestand als eine teilversiegelte, bereits zu gewerblichen Zwecken genutzte Fläche zu bewerten. Der Bereich der neu anzulegenden Erschließungsstrasse ist momentan durch Wildwuchs von heimischen Bäumen und Sträuchern (hohe Stammzahl mit geringem Stammdurchmesser) gekennzeichnet und somit als Grünfläche mit geringem gestalterischen Wert eingestuft.

Da Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet nur geringfügig stattfinden, gelten die geplanten Maßnahmen als Ersatz für Neuversiegelungen. Sie dienen der Kompensation von eingriffsbedingten und nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sowie von Störungen des lokalen Biotopverbundes. Entlang der Erschließungsstraße sowie im nördlichen Randbereich des Baugebietes wird eine Baum- und Strauchpflanzung zur Gebietsrandeingrünung angelegt, die unter anderem einen natürlichen Übergang zu den angrenzenden Flächen bildet. Hierfür sind an im Plan bezeichneten Stellen heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes werden als Grünflächen festgesetzt.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Flächen dienen vor allem der Einpassung des Baugebietes in Natur und Landschaft und zur Verbesserung des Ortsbildes.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist generell die Verwendung der in der Pflanzliste (ANHANG) aufgeführten Pflanzenarten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich!

## **9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Vorhabensbezogene Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Besondere Beachtung wird der Fassadengestaltung, der Dachform und -neigung sowie der Gestaltung der Werbeanlagen beigemessen, da hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße beeinflusst wird.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet führen können. Dazu zählen insbesondere Verkleidungen aus keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukte sowie alle Arten von glasierten Materialien.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung liegt bei 15°. Dies entspricht dem gestalterischen Anspruch der bebauten Umgebung.

Die Bestimmungen zu Dachaufbauten und -einschnitten sollen in erster Linie gestalterisch ungünstige Dachformen vermeiden.

Für die Dacheindeckung sind beschichtete Profilbleche, Sandwichelemente oder Schweißbahnen zulässig. Pult- und Flachdächer können auch als Gründach ausgeführt werden. Die Verwendung glänzender Materialien würde das Ortsbild negativ beeinflussen und möglicherweise unerwünschte Spiegeleffekte bei Sonneneinstrahlung erzeugen.

Die festgesetzten Beschränkungen zu Größe, Anzahl und Standort von Werbeanlagen sollen in Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Bestimmungen dazu führen, dass die allgemeinen Anforderungen an die Qualität des Ortsbildes Berücksichtigung finden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sind dem planerischen Ziel zugrunde gelegt, den Grundstücksbereich mit gestalterisch dem Ortsbild angepassten Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung abzugrenzen.

Stellplätze, Zuwegungen sowie Betriebsflächen sind in Belagsarten auszuführen, die insgesamt dem Charakter von Grünflächen nahe kommen, um die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und die Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erhöhen.

#### **10. Hinweise zur Planverwirklichung**

1. Zufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen des Abschnittes 5 der VVBauO entsprechen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß § 12 StVO amtlich zu kennzeichnen, es besteht Halteverbot.
2. Zur Löschwasserversorgung muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu beachten. Der Abstand der Hydranten zu Gebäuden und untereinander soll 100 m nicht überschreiten. Zur Löschwasserversorgung können auch unabhängige Versorgungsanlagen genutzt werden, wenn diese höchstens 300 m vom Objekt entfernt sind. Die ungehinderte Anfahrt von 12 t – Normfahrzeugen ist zu gewährleisten.
3. Auf der Grundlage der Trinkwasser-Verordnung vom 05.12.1990, in der Neufassung vom 01.01.2003, ist die Trinkwasserversorgung des Baugebietes vor Inbetriebnahme auf eine einwandfreie Beschaffenheit zu überprüfen. Die dafür erforderliche Wasserprobeentnahme erfolgt durch das Gesundheitsamt. Die Freigabe für die neuverlegten Wasserleitungen erteilt das Gesundheitsamt aufgrund der Analyse-Ergebnisse.
4. Die Bestimmungen der DIN 18916 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sind bei der Ausführung von Baumpflanzungen zu beachten.
5. Alle anfallenden Sanitärabwässer sind dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Strasse "Auf dem Mittelfeld" zuzuführen. Die Einleitgenehmigung ist vor Nutzungsbeginn beim Wasser- und Abwasserverband Ilmenau einzuholen. Sollte unverschmutztes Oberflächen- und Dränwasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder versickert werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung gemäß § 3 und § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das benötigte Trinkwasser ist durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilmenau zu beziehen.
6. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis i Wasserhaushaltsgesetz, der DIN – Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Er ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig. Insbesondere Heizölanlagen sind mindestens 3 Monate vor Errichtung bei der unteren Wasserbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

### **11. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.