

Stadt Ilmenau

**Bebauungsplan Nr. 33**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**„Behördenzentrum Am Markt“**

- Begründung

Satzung

Stand: 28. September 1998  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. C.Sell  
Dipl.-Ing. J. Preibies

**STADTPLANUNGSBÜRO WILKE**

DR.-ING. U.WILKE ARCHITEKT FÜR STADTPLANUNG

99094 ERFURT ALFRED-HESS-STR. 40 ☎ 0361/22875-0 FAX 22875-22



## Inhaltsverzeichnis:

BEGRÜNDUNG	Seite
1. Geltungsbereich	2
2. Ziele, Zweck und Anlaß der Planung	2
3. Rechtliche Grundlagen, übergeordnete Planungen	3
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	3
3.3. Stadtsanierung	3
4. Beschreibung des Bestandes im Geltungsbereich	5
4.1. Baustruktur	5
4.2. Nutzung	5
4.3. Bauzustand	6
4.4. Verkehrliche Erschließung	6
4.5. Technische Infrastruktur	7
4.6. Grün- und Freiflächen	7
4.7. Geologie	7
4.8. Archäologie	9
4.9. Denkmalschutz	9
5. Konzeption und Planinhalte	11
5.1. Nutzung	11
5.2. Baustruktur	12
5.3. Gestaltung und Materialien	13
5.4. Erschließung / Ruhender Verkehr	14
5.5. Grün- und Freiflächen	15
6. Ver- und Entsorgung	16
7. Bodenordnung	17
8. Kennzeichnung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen	17

## BEGRÜNDUNG:

### 1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt mitten in der historischen Altstadt von Ilmenau in unmittelbarer Nähe des Rathauses und grenzt im Südwesten an den Marktplatz an. Es liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“ sowie im Bereich des Ensembleschutzes Denkmalpflege Kernstadt Ilmenau und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Unterpörlitzer Straße,
- im Osten durch die Münzstraße,
- im Süden durch den Wallgraben und
- im Westen durch die Amtsstraße.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,8 ha und umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Ilmenau, Flur 2: 230/4, 230/8, 230/12, 231/1 (Teilstück), 231/2, 232/2, 228/4 (Teilstück), 230/7, 230/6, 230/5, 230/9, 230/10, 230/11, 228/2, 228/1, 228/3, 229;

Gemarkung Ilmenau, Flur 8: 859, 863.

Das gesamte Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 4 m, wobei die größten Höhendifferenzen im südlichen Bereich des Wallgrabens vorliegen.

### 2. Ziele, Zweck und Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan „Behördenzentrum Am Markt“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des begrenzt offenen baulichen Realisierungswettbewerbes „Ilmenau – Finanzamt und Polizeiinspektion“, der im Mai 1997 durch das Thüringer Finanzministerium ausgelobt und im Juli 1997 entschieden wurde.

Grund für die Auslobung des Wettbewerbes war die Verlegung des Finanzamtes von Arnstadt nach Ilmenau, aufgrund der kommunalen Neugliederung im Freistaat Thüringen. Gemeinsam mit der Stadt wurde ein Standort gefunden, der wegen seiner zentralen Lage hochattraktiv ist. Eine weitere Qualität dieses Standortes ist die Nähe zu weiteren Behörden, wodurch die Chance besteht, auf dem gesamten Areal ein bürgernahes Behördenzentrum inmitten der Altstadt zu entwickeln.

Unter Einarbeitung des Wettbewerbserfolges soll der Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Ilmenauer Innenstadt dienen, die den Funktionsanforderungen eines intakten Stadtzentrums gerecht wird. Desweiteren dient er der Sicherung der besonderen Eigenart des Plangebiets, geprägt durch das Nebeneinander von mehreren Einrichtungen der Verwaltung. Darüber hinaus sollen durch eine behutsame Planung und Ausweisung einer adäquaten Nutzung die wertvollen historischen Gebäude und Anlagen in ihrem Bestand gesichert werden.

### 3. Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, ferner §83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994. Der Bebauungsplan wird gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und gemäß §8(2) BauGB aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen Teil A. Die gemäß §1(4) BauGB erforderliche Anpassung liegt vor.

#### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau weist für den zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes gemäß §11 BauNVO „Sondergebiet“ und für die Randgebiete gemäß § 4a BauNVO „Besonderes Wohngebiet“ aus. Diese Formen der Nutzung des Gebietes wurden in den Bebauungsplan übertragen. Damit wird dem §8 (2) des BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

#### 3.3. Stadtsanierung

Der Planwirkungsbereich des Bebauungsplanes ist größtenteils Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „historischer Stadtkern“. Der Bebauungsplan greift die Ziele und Zwecke der Sanierung auf und konkretisiert die formulierten Zielvorstellungen.

Den Hauptzielen der Sanierung:

- *Entwicklung der Altstadt zu einem funktional reichen und attraktiven Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung von Stadt und Umland mit einem Stadtimage, welches dem Mittelzentrum gerecht wird,*
- *Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der Altstadt Ilmenaus mit ihren kulturhistorischen Werten und stadtbildprägenden Elementen, um damit das Stadt- und Landschaftsbild zu verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung tragen,*

- *Erhalt der Altstadt als Wohnbereich für unterschiedliche Gruppen und soziale Schichten der Bevölkerung,*
  
- *Steigerung der Lebensqualität unter gleichzeitiger Berücksichtigung von Gegenwarts- und Zukunftsaspekten sowie der historischen Entwicklung des Stadtgefüges, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen und den Erfordernissen des Umweltschutzes zu entsprechen,*

trägt der Bebauungsplan Rechnung.

Die den Hauptzielen der Sanierung nachgeordneten Teilziele

- Steigerung der Wohnqualität - „*Verbesserung der Wohnumfeldsituation durch Schaffung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freibereichen*“,

sowie

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Stadt, die sich auf bestimmte öffentliche bzw. privatwirtschaftliche Verwaltungseinrichtungen erstrecken,

wurden bei der Planung berücksichtigt.

#### 4. Bestandsbeschreibung im Geltungsbereich

##### 4.1. Baustruktur

Die Baustruktur innerhalb des Geltungsbereiches ist durch eine weitestgehend lockere Bebauung gekennzeichnet, die keinen geschlossenen Blockrand um das Quartier bilden.

Es befinden sich eine Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude im Gebiet:

- Polizei mit Gefängnis,
- Eichamt,
- „Alte Münze“,
- Amtsgericht,
- Ilmenauer Amtshaus.

Die öffentlichen Gebäude entlang der Unterpörlitzer Straße bilden eine geschlossene Raumkante, die durch hohe Gebäudehöhen sehr prägnant wirken und eine in sich geschlossene Quartiersstruktur vermuten lassen.

Entlang der Münzstraße wechselt Charakter und Maßstäblichkeit der Baustruktur. Hier ist die Bebauung durch 1-2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt, die ohne Raumversatz in der Straßenflucht stehen.

Am Wallgraben wechselt die Situation wieder. Die kleinmaßstäblichen Gebäude der „Alten Münze“ stehen neben dem dominierenden „Amtsgericht“. Im weiteren Verlauf der Straße stand ein 1-geschossiges Wohngebäude mit Nebengebäuden, die jedoch wegen des schlechten Bauzustandes weggerissen wurden. In diesem Bereich befinden sich die archäologischen Ausgrabungsfelder der alten Wasserburg von Ilmenau.

Die Bebauung an der Amtsstraße ist ungeordnet und bedarf einer neuen städtebaulichen Ordnung.

Im gesamten Plangebiet sind Gebäude mit Sattel- bzw. Mansarddächern typisch, die traufständig zur Straße stehen.

Zusammenfassend kann man sagen, daß das Gebiet durch eine sehr unterschiedliche Baustruktur mit einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude gekennzeichnet ist. Großmaßstäbliche gründerzeitliche Gebäude mit hohen Sockeln und Geschossen prägen das Plangebiet, stehen jedoch im Gegensatz zu der kleinteiligen Bebauung in der Münzstraße.

##### 4.2. Nutzung

Die überwiegende Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht aus öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind

- die Polizei,
- das Eichamt,
- das Amtsgericht und das Ilmenauer Amtshaus untergebracht.

# Stadt Ilmenau

## B-Plan Nr. 33

### "Behördenzentrum"

#### Bestandsanalyse

#### Legende- Grundkarte



#### Geschossigkeit

- II Anzahl der Vollgeschosse
- D ausgebautes Dachgeschoss
- III+D (W+D) Geschossigkeit entspricht einem zusätzl. Geschoss

#### Ergang

#### Grundstückszufahrt/ Einfahrt

vorhandene Flurstücksgrenzen  
einschl. Flurnummern

#### Gellungsbereich des B-Planes

Stand 01.12.1997

M 1:1000

**STADTLANGLINGERS WILKE**  
ARCHITECTS  
VERKEHRSPLANUNG  
PROJEKTIERUNG  
PLOTZBERG, AULSDORFSTR. 10 TEL. 03671 22977 FAX 229772



# Stadt Ilmenau

## B-Plan Nr. 33

### "Behördenzentrum"

#### Bestandsanalyse

#### Legende- Ortsbild

- xxxx Bereich mit strukturellen und gestalterischen Problemen
- fehlende Raumkante
- ▒ Gebäude mit geringem gestalterischen Wert
- ○ zu vervollständigende Baumaßnahmen
- vorhandene Raumkante
- wertvoller erhaltenwerter Baumbestand
- ND Naturdenkmal
- D Denkmalgeschützte Gebäude
- ▒ Archäolog. Ausgrabungsstätte (alte Anlage der Wasserburg von Ilmenau)
- ▒ Gebäude mit artsbildprägende Charakter aufgrund Kubatur, Proportionen
- Geltungsbereich des B-Planes

Stand 01.12.1997  
M 1:1000

**STADTLANDESBÜRO MILKE**  
DR. ULRICH MILKE  
ARCHITECT FOR URBAN PLANNING  
PROF. ULRICH MILKE, TEL. 0361/2527-0 FAX 2527-28



Stadt Ilmenau  
 B-Plan Nr. 33  
 "Behördenzentrum"

Bestandsanalyse

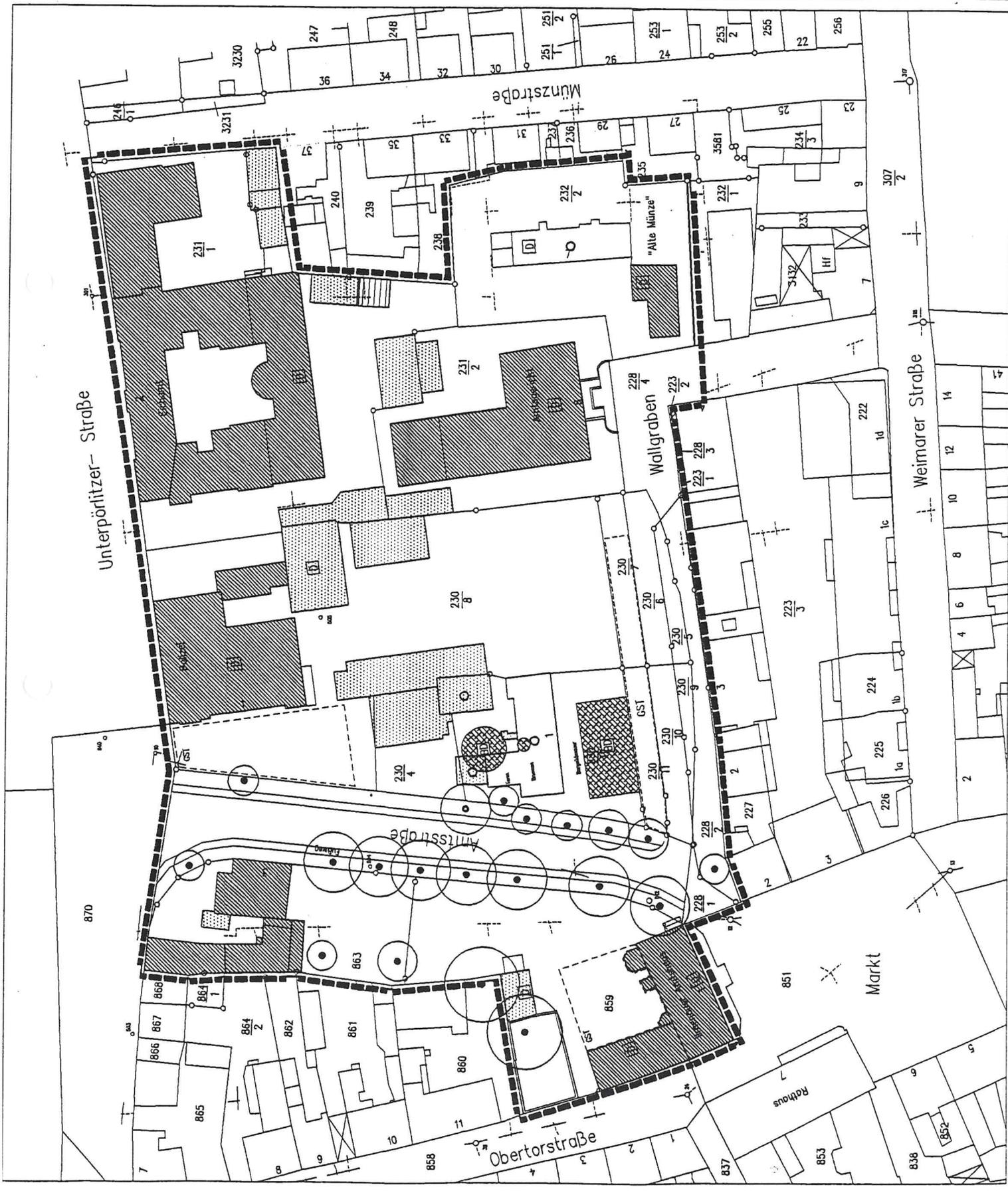
Legende- Nutzung

-  öffentliche Einrichtung
-  Nebengebäude (Garagen, Schuppen)
-  Leerstand
-  ohne Nutzung
-  Versorgungsanlagen (Trafos)

Cellungsbereich des B-Planes

Stand 01.12.1997  
 M 1:1000

STADTPLANUNGSBÜRO WILKE  
 DR.-ING. WILHELM WILKE  
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING  
 POSTFACH 140801 · 98614 ILMENAU · TEL. 03671 2500-1 FAX 03671 2500-2



In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das am Ilmenauer Marktplatz gelegene Rathaus.

Die angrenzenden Quartiere sind neben der „Goethepassage“ durch eine gesunde Nutzungsmischung von „Wohnen und Arbeiten“ gekennzeichnet.

#### 4.3. Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude im gesamten Planungsgebiet ist unterschiedlich.

Der „Münzkeller“ ist als Gebäude in sehr gutem bis guten Zustand einzuordnen. Das Amtsgericht weist geringfügige, leicht behebbare Mängel auf. Das Katasteramt, das Ilmenauer Amtshaus und ein Teil des Eichamtes sind Gebäude mit einem mittleren Substanzwert ohne grundlegende Bauschäden. Der Großteil der Gebäude weist einen befriedigenden Substanzwert auf, d.h. das sind Objekte in mittlerem Zustand mit leichten Bauschäden.

Einige Nebengebäude und das Hauptgebäude der „Alten Münze“ besitzen einen nur geringen Substanzwert und sind in schwer beschädigtem, baufälligen Zustand. Das Wohngebäude mit seinen Nebengebäuden auf dem Flurstück 230/12 hatte einen so geringen Substanzwert, daß es inzwischen abgerissen wurde, um für den geplanten Neubau Fläche bereitzustellen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Denkmal-Ensembleschutz-Bereich „Kernstadt Ilmenau“. Es gilt der Erlaubnisvorbehalt nach den §§12, 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz für alle Veränderungen, hier muß immer im Einzelfall entschieden werden.

#### 4.4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über

- den Wallgraben für den Verkehr aus Richtung Weimar und
- die Unterpörlitzer/ Obertorstraße/ Amtsstraße für den Verkehr aus Richtung Erfurt.

Die Unterpörlitzer Straße ist Teil des Innenstadtringes und weist eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Obertorstraße, Amtsstraße und Wallgraben sind untergeordnete innerstädtische Erschließungsstraßen.

Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs befinden sich auf einem zentralen Parkplatz an der Unterpörlitzer Straße, entlang der Obertorstraße, des Wallgrabens und der Amtsstraße. Darüber hinaus erfolgt ein ungeordnetes Parken auf den Grundstücken.

Stadt Ilmenau  
B-Plan Nr. 33  
"Behördenzentrum"

Bestandsanalyse

Legende- Substanzwert



hoher Substanzwert  
(Objekte in sehr gutem b  
guten Zustand bzw. mit  
fügigen leicht behebbaren  
Mängeln)



mittlerer Substanzwert  
(Objekte in gutem bis mit  
Zustand ohne grundlegenden  
Bauschäden)



befriedigender Substanzwert  
(Objekte in mittlerem Zus  
mit leichten Bauschäden)



geringer Substanzwert  
(Objekte in schwer besch  
bauwürdigen Zustand)



sehr geringer Substanzwert  
(Abriß)



Geltungsbereich des B-Pl



Stand 01.12.1997  
M 1:1000

STADT ILMENAU  
VERLEHREND  
PROJEKT  
PROJEKT  
PROJEKT  
PROJEKT

#### 4.5. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Fernwärme ist gesichert. Sie erfolgt über Leitungen, die sich in den umliegenden Straßen bzw. Gehwegen befinden bzw. – wie im Falle einer Fernwärmeleitung – das Plangebiet queren.

#### 4.6. Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet ist die Grün- und Freifächensituation unbefriedigend. Die Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Es existiert ein geringer Anteil an strukturreichen Grünflächen und ein Mangel an Großgrün. Einzig markantes Großgrün in Form von Resten einer Kastanien- bzw. Lindenallee befindet sich in der Amtsstraße. Diese Bäume sollten erhalten und in die Planung integriert werden.

Im Rahmen der Gestaltung der Freianlagen um die Goethepassage wurden 1995 zwei Gleditsien (Lederhülsenbäume) am Wallgraben gepflanzt. Der Baum am Auftakt des Wallgrabens aus Richtung Markt soll dort bestehen bleiben. Der zweite Baum befindet sich auf der Nordseite des Wallgrabens und muß möglicherweise verpflanzt werden, um das Freiraumkonzept für das künftige Finanzamt realisieren zu können.

Am Amtshaus befindet sich das Naturdenkmal „Kastanie in der Amtsstraße“ (Unterschutzstellung des Baumes erfolgte 1957), welches unbedingt zu erhalten ist. Hier gelten die verbindlichen Festlegungen für ein „Naturdenkmal“.

Die strukturreichen Grünflächen beschränken sich auf die Grundstücke hinter dem Rathaus und der „Alten Münze“.

#### 4.7. Geologie

*„Das Stadtzentrum befindet sich innerhalb der Ilmenauer Subrosionssenke, die von Erosionsvorgängen überprägt worden ist. Tektonisch verstellte Festgesteinschollen und ausgelaugtes und verkarstetes Einsturzgebirge (Karbonate und Sulfate des Zechsteins) werden durch unterschiedlich mächtiges, quartärzeitliches, meist nicht gut wasserleitendes Lockergestein verhüllt.“*

*Das Bebauungsgebiet liegt auf einer nach Norden abtauchenden Leistenscholle, die im Westen im Bereich des Marktes von der Rodaer Störung begrenzt wird. Im Süd- und Mittelteil der Bebauungsfläche folgen unter den Lockergesteinen von 0,5-6 m Mächtigkeit die Gesteine des Plattendolomits (Zechstein 3). Nördlich der Linie Einmündung Obertorstraße in die Unterpörlitzer Straße – Schule in der Münzstraße schieben sich die Tonsteine der Oberen Zechsteinletten dazwischen.*

##### ▪ *Hydrogeologie / Grundwasserschutz*

*Das Stadtzentrum liegt außerhalb von Trinkwasserschutz zonen. Trinkwassergewinnungsanlagen werden nicht beeinträchtigt. Grundwasser wird im Niveau von 490*

*bis 492 m ü NN erwartet, d.h. 3-6 m unter Gelände. Das Grundwasser folgt dem natürlichen Gefälle und fließt von Nordwesten nach Südosten ab.“*

▪ *Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung*

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird unter C. Hinweise auf mögliche Risiken für Gebäudegründungen, verursacht durch ein potentiell Auslaugungsrisiko, hingewiesen.

*„Eine detaillierte Aufklärung über das Risiko kann nur eine ingenieurgeologische Untersuchung mit einigen tieferen Kernbohrungen ergeben, die von einem fachlich kompetenten Ingenieurbüro für Geotechnik bzw. Baugrundfragen durchgeführt werden sollte. Im Sinne eines vorbeugenden Katastrophenschutzes können als Teilsicherung für größere, geplante Bauwerke alle Maßnahmen empfohlen werden, die sich auf flächenhafte, angemessen bewehrte Platten- bzw. Rostfundamente zur zumindest zeitweiligen, tragenden Überbrückung eines eventuell auftretenden Einbruchs (bis etwa 5 m Ø) ausrichten. Erdfälle können einige Meter Tiefe erreichen.*

*Die Untersuchungen des Untergrundes und Baugrundes können kombiniert werden. Bauwerksgründungen erfolgen in den baggerfähigen, bindigen Lockergesteinen, wobei die Einbindung unter der frost-, feuchtigkeits- und setzungsempfindlichen Hanglehmedecke in den sandigen Terrassenschottern mit günstigeren Tragfähigkeits- und Setzungsescheinungen verbunden ist.*

*Anthropogene, inhomogen zusammengesetzte Aufschüttungen und ggf. Altfundamente sind für Gründungen ungeeignet. Möglicherweise kommt stellenweise auch bereits der unterlagernde, lokal z.T. lagerungsgestörte Plattendolomit für Gründungen in Betracht.*

*Eventuell auftretende, größere Klüfte und Spalten in diesem Festgestein in den Baugruben sind in geeigneter Weise zu verfüllen.*

- *Rohstoffgeologie / Bodenschätze*  
*Es bestehen keine Rohstoffsicherungsinteressen.*
- *Bodengeologie / bodengeologischer Bodenschutz*  
*Keine Äußerung erforderlich.*
- *Geschützte Geotope*  
*Sind nicht vorhanden.“*

Zitat der Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie vom 16.01.1998

# Stadt Ilmenau

## B-Plan Nr. 33

### "Behördenzentrum"

#### Legende – Freiraum

#### Bestandskartierung Bedeau



veriegelte Fläche  
(Asphalt, Beton)



veriegelte Fläche  
(Pflaster)



teilveriegelte Fläche  
(Schotter, wasser, Decke)



Grünfläche mit  
Umgestaltungsbedarf  
(strukturarm)



Obst- u. Hausgärten  
(strukturreich)



archäolog. Ausgrabungsstätte  
(alte Anlage der Wasserversorgung  
von Ilmenau)



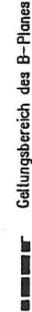
markanter, teilw. erhaltenes  
Baumstandort  
(K-Kastanie/ L-Linde/ B-Bir  
F-Fichte/ H-Heister/ A-Ah  
HN-Hoehelnuß/ G-Gleditsia)



Obstbaum



Naturdenkmal  
"Kastanie an der Amtastraße"



Geltungsbereich des B-Planes

Stand 01.12.1997  
M 1:1000

STADTLANDSCHAFTSPLANUNG  
DR. RALF WILKE  
KUNSTSTRAßE 10, 99084 ILMENAU  
TELEFON: 036 31 2282-11 FAX: 2282-23



#### 4.8. Archäologie

Der Ursprung der städtischen Entwicklung Ilmenaus (nach 1300) wird auf die Verlegung der Handelsstraße Erfurt – Nürnberg, die bis dahin an Ilmenau vorbeiführte, auf eine, das heutige Stadtgebiet querende, Trasse zurückgeführt.

Im 14. Jahrhundert wurde erstmals eine Burg erwähnt, die zum Schutze dieser Handelsstraße errichtet wurde. Diese Burg, im Bereich der heutigen Amtsstraße, ist die „Wasserburg“. Die Burg verfiel mit dem großen Stadtbrand 1624. Reste der Burg befinden sich heute noch im Untergrund.

Im Planwirkungsbereich befinden sich Teile dieses Bodendenkmals „Wasserburg-Ilmenau“ (§2 Abs.7 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Die Bedeutung dieses Bodendenkmals für die Entstehung der Stadt Ilmenau wurde bereits in der Aufgabenstellung zum Realisierungswettbewerb „Ilmenau – Finanzamt und Polizeiinspektion“ unterstrichen. Teile des Bodendenkmals (Turm und Brunnen) wurden als Denkmalsubstanz in den Wettbewerb einbezogen. Während der Wettbewerbsphase wurden Teile der mehrphasigen Südmauer mit Bastion in gutem Erhaltungszustand freigelegt und sollen im Bereich Ecke Wallgraben / Amtsstraße erhalten werden. Diese Teile sollen in die Neubebauung einbezogen werden und wurden deshalb auch in den Bebauungsplan als Bodendenkmalsbereich integriert.

Bei Erdarbeiten westlich der Amtsstraße muß mit Bauresten der Westseite der Wasserburg gerechnet werden. Bei einer Neubebauung sind zwischen Museum und Katasteramt Ausgrabungen auf einem etwa 12 m breiten Nord-Süd verlaufenden Streifen notwendig. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind diese Flächen zu untersuchen und mögliche Funde zu dokumentieren. Die Rechtsgrundlage dafür bildet das Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07. Januar 1992.

#### 4.9. Denkmalschutz

Wie schon teilweise in den Punkten 4.1. Baustruktur und 4.3. Bauzustand ausgeführt, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig im Denkmalschutz-Ensemble-Bereich „Kernstadt-Ilmenau“. Im Planwirkungsbereich befinden sich mehrere Einzeldenkmale (§2 Abs.1 Thüringer Denkmalschutzgesetz):

- Polizeigebäude mit Gefängnis,
- Eichamt,
- „Alte Münze“,
- Amtsgericht und
- Ilmenauer Amtshaus.

Diese Bauten und die im Punkt 4.8. Archäologie aufgeführten Funde im Bereich des Bodendenkmals „Wasserburg – Ilmenau“ unterstreichen den geschichtlich bedeutenden Charakter des Plangebietes.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind Einzeldenkmale und erscheinen durch die offen wirkende Bebauung, unterstützt durch eine „Rundumarchitektur“, als reprä-

sentative Einzelgebäude. Eine Ensemblewirkung, im Sinne von geschlossener Blockbebauung, wie in einem Großteil des Kernstadtbereiches, ist hier nicht gegeben.

Die meisten der Denkmale, der in Gründerzeit errichteten Gebäude, wirken durch ihre Kubaturen (große Sockel- und Geschoßhöhen) dominant und dadurch stadtbildprägend.

Der bauliche Zustand der Bauten wurde im Punkt 4.3. beschrieben.

## 5. Konzept und Planinhalt

Die derzeit bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz, bei Um- und Neubaumaßnahmen ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verfahren.

Der Bebauungsplan gewährleistet gemäß §1(5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Dabei wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima
- die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

### 5.1. Nutzung

Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Der Lage des Bebauungsplangebietes im Zentrum der Ilmenauer Innenstadt sollte vor allem in Bezug auf die geplanten Nutzungen Rechnung getragen werden. Insbesondere sollen die vorhandenen Nutzungen erhalten und gestärkt werden.

Der Kernbereich des Plangebietes ist durch Einrichtungen der zentralen öffentlichen Verwaltung geprägt. Diese Nutzung war neben anderen Faktoren der Grund für die Wahl dieses Standortes für das geplante Finanzzentrum, um ein zentrales, bürgernahes, fußläufig gut erreichbares Behördenzentrum zu schaffen. Im Sinne der Wahrung des typischen Gebietscharakters wird im Kernbereich „Sondergebiet - Gebiet für Einrichtungen der zentralen Verwaltung –Behördenzentrum“ gemäß §11 BauNVO festgelegt.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches ist es das Ziel, die vorhandene Nutzungsmischung (Handel/ Dienstleistung, Büro/ Wohnen) zu erhalten. Es sollte unter allen Umständen verhindert werden, daß die Wohnfunktion durch die Schaffung zusätzlicher Handels-, Dienstleistungs- und Büroeinrichtungen verdrängt wird. Der Wohnanteil soll in diesen Randbereichen deutlich über den Gewerbeanteilen liegen. Aus diesem Grund, wird in diesen Gebieten „Besonderes Wohngebiet“ gemäß §4a BauNVO festgelegt.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, ein ausgewogenes Verhältnis zu ermöglichen, das sich weitestgehend am Bestand orientiert.

Nicht zulässig sind im Besonderen Wohngebiet in Anwendung des §1 (6) BauNVO die nach §4a(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen.

Vergnügungsstätten stehen der angestrebten Wohnnutzung in den Randbereichen entgegen, da gerade in den Abendstunden mit erhöhten Verkehrs- und damit verbundenen Lärmbelastigungen zu rechnen ist.

Die verträgliche, der Bedeutung des Gebietes entsprechende, Integration einer Tankstelle in diesem zentralen innerstädtischen Bereich ist strukturell nicht möglich. Aus gestalterischer Sicht und auf Grund des hohen Flächenbedarfs wird diese Nutzungsform ausgeschlossen. Desweiteren ist die derzeitige Versorgung durch Tankstellen in Ilmenau als ausreichend anzusehen.

#### Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß §9(1) Nr.1 BauGB und §16 - 20 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ist durch Baugrenzen (Baufenster) im Plan zeichnerisch dargestellt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden durch die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen geregelt.

Durch die Festsetzungen der Vollgeschosse, der Geschoßflächenzahl sowie der max. Traufhöhe soll der höhenmäßige Bezug, zur an das Gebiet angrenzenden Bebauung, garantiert werden. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl in den Besonderen Wohngebieten auf 0,4 bzw. 0,5 (theoretisch wäre 0,6 als Obergrenze möglich) soll der Grad der Versiegelung, auf ein vertretbares Minimum reduziert werden.

Im Gebiet SO1 wird als Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze und soll künftigen Planungen einen möglichst großen Spielraum im Rahmen der Gesetzlichkeit lassen. In den Gebieten SO2 und SO3 wird als Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Trotz der zentralen innerstädtischen Lage soll in der Summe der maximal möglichen Versiegelung aller Baugebiete, der Grundgedanke einer ökologisch verträglichen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Möglichkeiten bewahrt werden.

## 5.2. Baustruktur

Die Baustruktur des Plangebietes soll weitestgehend erhalten werden. Gebäude, die in die Denkmalliste des Landes Thüringen eingetragen sind, sollen in ihrem Bestand festgeschrieben werden, um die städtebauliche und architektonische Eigenart des Gebietes zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so formuliert, daß im Falle einer notwendigen Neubebauung (durch Brand o.ä.) Bautiefen, Geschossigkeit, Traufhöhen und Dachform wieder aufgenommen werden.

Der Realisierungswettbewerb „Ilmenau – Finanzamt und Polizeiinspektion“ stellte das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gefängnisgebäude der Polizeiinspektion bereits in der Aufgabenstellung zur Disposition. Auf dieser Basis wurden sämtliche Wettbewerbsbeiträge erstellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Gefängnis als Denkmal nachrichtlich übernommen und der Abriß des Gebäudes vorgeschlagen.

Im Vorfeld und im Verlauf des Realisierungswettbewerbes „Ilmenau – Finanzamt und Polizeiinspektion“ erfolgten Absprachen und Abstimmungen mit Vertretern verschiedener Behörden (u.a. Prof. Zieseler vom Thüringer Landesamt für Denkmalpflege) zu diesem Thema. Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege war im Preisgericht durch einen Sachverständigen vertreten.

Die Fläche Ecke Wallgraben/ Amtsstraße, die momentan städtebaulich ungeordnet ist, wird mit dem geplanten Neubau des Finanzamtes eine neue städtebauliche Qualität erhalten.

Im Bereich der Ausgrabungen soll ein kleiner städtischer Platz angelegt werden, der die bis dato freigelegten Funde (Turm, Brunnen) als zentrales Element in die Gestaltung einbezieht und somit die Stadtgeschichte für die Bürger erleb- und begehbar macht. Die zusätzliche Erhaltung von Teilen der mehrphasigen Südmauer mit Bastion (Ecke Wallgraben / Amtsstraße) ist geplant. Dadurch soll der Bedeutung des vorhandenen Bodendenkmals Rechnung getragen.

Westlich der Amtsstraße wird eine 3-geschossige Neubebauung in Form von Stadtvillen vorgeschlagen, die in ihrer Stellung auf die vorhandenen Baumstandorte im Straßenraum Rücksicht nimmt.

## 5.3. Gestaltung und Materialien

Allgemein gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ilmenau. Die bauliche Gestaltung des Plangebietes ist grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Es gelten für denkmalgeschützte Gebäude die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes.

Damit sich die Neubauten harmonisch in das historische Stadtbild einfügen, sollten sie grundsätzlich auf die Traufhöhen, Dachformen und Gestaltungselemente ihrer bestehenden Nachbargebäude Rücksicht nehmen und sich diesen in ihrer Gestaltung unterordnen bzw. anpassen. Um dies zu garantieren wurden in den textlichen



Festsetzungen und der Nutzungsschablone entsprechende Festlegungen getroffen. Gemäß §11 der Gestaltungssatzung der Stadt Ilmenau sind im Rahmen von B-Plänen Abweichungen möglich, wenn diese in den B-Plänen festgeschrieben werden. Dies trifft z.B. auf die Dachformen (zum Teil Flachdächer zulässig) zu. Durch diese Festsetzung im Baugebiet SO1 soll der gestalterische Spielraum für die Planer im Bereich des Realisierungswettbewerbes „Ilmenau – Finanzamt und Polizeiinspektion“ erhöht werden.

Aus optischen und ökologischen Gründe dürfen Kunststofffassaden und -dächer nicht zur Anwendung kommen, da diese Materialien den Sanierungszielen der Stadt widersprechen und untypisch für die historische Altstadt sind.

#### 5.4. Erschließung / Ruhender Verkehr

- Fließender PKW- Verkehr

Die Erschließung des Quartiers wird weiterhin über den Wallgraben bzw. über die Unterpörlitzer Straße/ Obertorstraße/ Amtsstraße erfolgen.

- Fußgängerverkehr

Angestrebt ist eine Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger über den gesamten Bereich des Behördenzentrums. Ausgenommen sind Flächen des Polizeigeländes. Es soll eine Art Fußgängerzone entwickelt werden, von der es Möglichkeiten zur Erschließung aller Einrichtungen der Verwaltung und kurze Verbindungen zur Stadt geben soll.

Ein Großteil der Flächen im Planwirkungsbereich des Bebauungsplanes „Behördenzentrum – Am Markt“ wird perspektivisch durch vorhandene und sich ansiedelnde Ämter und Behörden einer öffentlichen Nutzung zugeführt. Um diese Nutzungen allen Bürgern zugänglich zu machen, wurde in den Textlichen Festsetzungen unter C. Hinweise - 9. Öffentlicher Bereich auf die Berücksichtigung der Belange Behinderter und älterer Bürger auf öffentlichen Flächen hingewiesen. Das bedeutet Integration von Rampen für Rollstuhlfahrer an Gebäudeeingängen öffentlicher Einrichtungen, Pkw-Stellplätze für Behinderte u.ä., die bei der baulichen Umsetzung des B-Planes in den konkreten Planungen berücksichtigt werden sollen.

- Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf des neuen Behördenzentrums wird in der unter Finanzamt/ Polizeigelände errichteten Tiefgarage abgedeckt werden.

Für das Gebiet „Alte Münze“ sind 5 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die Neubauten westlich der Amtsstraße sollen ebenfalls mit einer Tiefgarage kombiniert werden, da eine oberirdische Lösung des Stellplatzproblems aufgrund einer geringen Grundstücksgröße schwer zu verwirklichen ist.

Im hinteren Bereich des Ilmenauer Amtshauses wird weiterhin eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Die öffentlichen Stellplätze entlang des Wallgrabens werden erhalten. Die Stellplätze am nördlichen Fahrbahnrand sind für Fahrräder vorbehalten. In der Amtsstraße ist die Grundstückszufahrt der Feuerwehr nördlich des Finanzamtes zu gewährleisten. Deshalb können in diesem Bereich keine Stellplätze eingeordnet werden.

Die Stellplätze des Katasteramtes Ilmenau auf dem Flurstück 863 haben Bestandschutz. Im Falle einer Hochbaurealisierung an dieser Stelle (wie im Entwurf des Wettbewerbssiegers und im Planteil A zum B-Plan vorgesehen) ist auf die Stellplatzbelange des Katasteramtes Rücksicht zu nehmen.

Am westlichen Fahrbahnrand der Amtsstraße auf Höhe Polizeiinspektion soll in Abstimmung mit der Stadt Ilmenau ein öffentlicher Stellplatz für Behinderte (Besucher Polizeiinspektion) ausgewiesen werden. Für Besucher des Finanzamtes ist geplant am östlichen Fahrbahnrand der Amtsstraße in Höhe des Finanzamtes zwei Stellplätze für Behinderte zu reservieren. Dadurch sollen die Belange Behinderter im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt werden.

#### 5.5. Grün- und Freiflächen

Da es sich innerhalb des Plangebietes um einen kleinen strukturarmen Innenbereich handelt, kommt dieser dem Grünsystem der Stadt Ilmenau nur geringe Bedeutung zu.

Trotzdem entwickelt sich der nicht überbaute Bereich des Behördenzentrums zum wichtigen Baustein für das innerstädtische Fußwegesystem.

Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, wird ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag empfohlen. Eine ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt durch das Pflanzen mittelkroniger Bäume.

Die Amtsstraße bildet mit ihrem lückenhaften Alleecharakter eine „Grüne Achse“, die ins Zentrum der Stadt führt. Sie ist zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Die Randbereiche des Plangebietes, die als „Besondere Wohngebiete“ festgeschrieben wurden, sollen ihre strukturreichen Grünbereiche erhalten. Die Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen ist zu intensivieren.

Für den Geltungsbereich wurde ein Grünordnungsplan erstellt, indem die Eingriffe in die Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausführlich erläutert werden. Im Grünordnungsplan wurden Bestand und Planung gegenübergestellt und bilanziert. Im Ergebnis dessen wurden die Biotopwerte verglichen.

Biotopwert: Bestand	6.381,77
Planung	8.230,67

Biotopwertdifferenz: + 1.848,90

Der Eingriff durch Baumaßnahmen wird durch Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen.

Ausführlich werden die Grün- und Freiflächen im Grünordnungsplan betrachtet, erläutert und bilanziert. Die Ergebnisse dieser Bilanz wurden in den B-Plan integriert.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Primärversorgung des Gebietes durch die entsprechenden Versorgungsträger ist generell möglich. Entsprechend dem künftigen Bedarf sind bei Bauvorhaben die Anträge bei den entsprechenden Versorgungsträgern im Rahmen der Genehmigungsplanung zu stellen.

Ansprechpartner für die technische Versorgung des Gebietes sind die Stadtwerke Ilmenau (Strom und Erdgas), die Ilmenauer Wärmeversorgungs GmbH (Fernwärme), der Zweckverband – Wasser-Abwasser-Verband Ilmenau (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) und die Deutsche Telekom AG.

- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser kann über eine neue Zubringerleitung aus der Erfurter Straße gesichert werden.

Entsorgt wird das Plangebiet über die vorhandene Abwasserkanalisation in die zentrale Kläranlage Ilmenau. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist über die vorhandenen Entsorgungsleitungen in der Amtsstraße möglich.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen ist am Entstehungsort bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu versickern oder in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Breitflächiges Versickern nicht übermäßig verschmutzten Niederschlagswassers (insbesondere auf den Grundstücken) ist grundsätzlich punktförmigem Versickern vorzuziehen.

- Gasversorgung

Das Gebiet kann technisch bei Bedarf mit Erdgas versorgt werden. Im Vorfeld der Realisierung der Hochbauvorhaben sind konkrete Abstimmungen mit dem Versorgungsträger (Abnahmemenge etc.) zu treffen.

- **Elektroenergieversorgung**

Die ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist möglich. Laut Aussage der Stadtwerke ist für die zukünftige Elektroenergieversorgung des Behördenzentrums der Neubau einer Transformatorenstation im Bereich Wallgraben erforderlich. Im Sinne der Stadtbildpflege ist in diesem sensiblen Bereich die Integration der Station in ein größeres Gebäude erforderlich. Aus diesem Grund wurde auch keine separate Fläche für diese Anlage im Bebauungsplan ausgewiesen.

- **Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet wird im Bereich zwischen Polizeiinspektion und dem LMET von einer unterirdischen Fernwärmeleitung gequert, die 1992/93 verlegt wurde und die das Gebäude 2 des Amtsgerichtes und die südlich des Plangebietes gelegene Goethe-Passage versorgt. Eine Fernwärmeversorgung zusätzlicher Gebäude ist laut Aussage der Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH jederzeit möglich.

- **Telekom**

Im Plangebiet befinden sich Trassen der Deutschen Telekom AG. Eine bedarfsgerechte Versorgung des Gebietes ist möglich.

## 7. Bodenordnung

Nötiger Grunderwerb wird auf direktem Wege oder mit den Mitteln des Sanierungsrechts herbeigeführt, ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.

## 8. Kennzeichnung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurden im Mai 1998 Bodenproben im Bereich des ehemaligen Wallgrabens der Käfernburg entnommen. In diesem Bereich wurden Altauffüllungen des Mittelalters und der Neuzeit angetroffen. Diese Altablagerungen der örtlichen Keramik- und Glasindustrie weisen bis dato Kontaminationen durch Blei, Zink, Quecksilber und PAK's, die dem Z 2-Wert nach LAGA entsprechen, auf. Diese Altablagerungen sind nur mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen eingeschränkt einbaubar oder müssen über die örtliche Hausmülldeponie entsorgt werden.

Nach heutigem Kenntnisstand sind weitere Untersuchungen über die genaue flächenmäßige Ausdehnung der Ablagerungen erforderlich, um ein Sanierungskonzept zu erstellen. Dieses Konzept ist in enger Zusammenarbeit von Vorhabenträger, Staatliches Umweltamt Erfurt und dem Landratsamt IIm-Kreis zu erstellen und muß Aussagen zur Art und Vorgehensweise bei der Sanierung beinhalten.