

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT ILMENAU 'AM MÜHLGRABEN'

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Inhalt	Seite
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Beschreibung des Plangebiets	3
4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan	5
5 Ziele der Bebauungsplanung	6
6 Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung	6
6.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	7
6.2 Verkehrserschließung	14
6.3 Örtliche Bauvorschriften	15
7 Grundzüge der Grünordnungsplanung	16
7.1 Grundsätze und Ziele der Grünordnungsplanung	16
7.2 Grünplanerische Festsetzungen und Maßnahmen	17
7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft	18
8 Abwägung der Belange	18
9 Hinweise zur Planverwirklichung	19
10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	20
11 Verfahren	21

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet umfaßt die Fläche zwischen Mühlgraben und Mühlenstraße westlich der Schwanitzstraße in zentraler Lage nahe der Fußgängerzone.

Während der östliche Teilbereich mit Stadthäusern bebaut ist, soll die Fläche, die heute als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, einem Dienstleistungskomplex weichen. In den Gebäuden sollen neben Verkaufseinrichtungen und Büros zahlreiche Wohnungen hergestellt werden. In der Tiefgarage sind ca. 91 Stellplätze geplant, die auch anderen Kunden und Besuchern der Innenstadt zur Verfügung stehen werden.

Der westlich angrenzende Teil des Plangebiets soll ebenfalls neu bebaut werden. Hier ist eine Fortführung der gemischten Nutzung aus Dienstleistungen, Büros, Praxen und Wohnungen geplant.

Die neuen städtebaulichen Entwicklungen sind umfangreich und gehen über das hinaus, was nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile ohne Bebauungsplan genehmigt werden könnte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Ilmenau das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch deshalb erforderlich, weil die Stadt Ilmenau - gemäß dem Thüringer Landesentwicklungsprogramms - als Mittelzentrum den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung des Verflechtungsbereichs langfristig decken und hierzu ein möglichst breitgefächertes Warenangebot bereit halten soll. Das ist nur möglich, wenn neue Einkaufseinrichtungen in zentraler Lage geschaffen werden. In Randlage zur Fußgängerzone besteht ein weiterer Schwerpunkt darin, das Wohnraumangebot auszuweiten.

Die primären städtebaulichen Ziele werden ergänzt durch Maßnahmen der gestalterischen Aufwertung und der Umweltverbesserung, insbesondere durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraßen, die langfristig geplante Freilegung des Mühlgrabens und das Schaffen von Aufenthaltsplätzen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

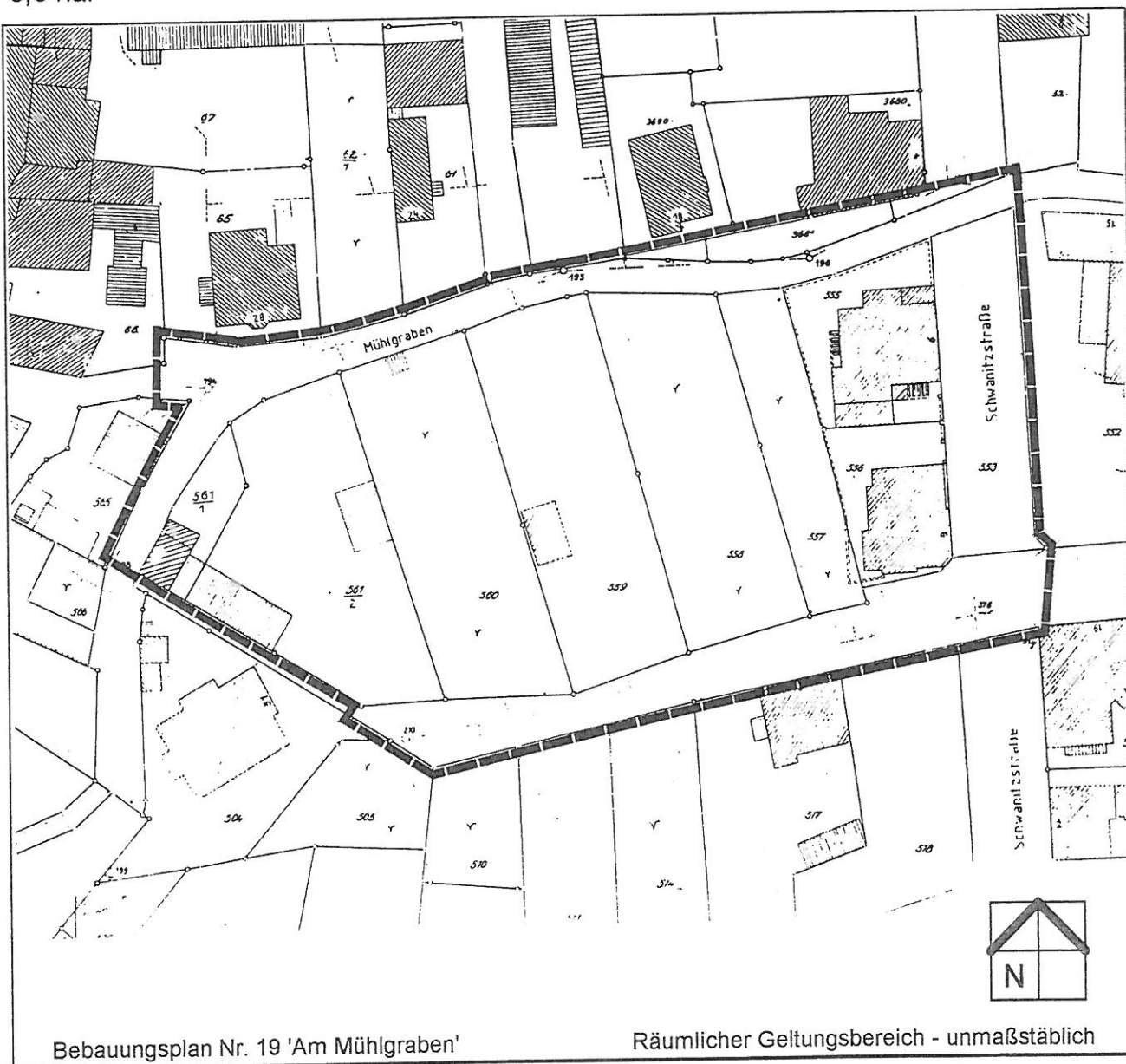
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 'Am Mühlgraben' umfaßt die Grundstücke des Bereichs zwischen dem Mühlgraben im Norden und Westen, der Schwanitzstraße im Osten (einschließlich), sowie der Mühlenstraße im Süden und im Westen.

Folgende Flurstücke liegen im Planungsgebiet:

Flur 1, Ilmenau: 55 (Schwanitzstraße, teilweise), 3681, 3691,

Flur 6, Ilmenau: 546 (Mühlenstraße, teilweise), 553 (Schwanitzstraße, teilweise), 563 (Mühlgraben, teilweise), 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561/1, 561/2.

Die Fläche des Geltungsbereichs, der in der Übersichtskarte dargestellt ist, beträgt ca. 0,8 ha.



3 Beschreibung des Plangebiets

Bestandssituation im Geltungsbereich

Entlang der Schwanitzstraße stehen zwei Stadthäuser in offener Bauweise, die gemischt genutzt werden. Beide Grundstücke haben einen Gartenbereich, der sich westlich in

Richtung der Neubebauung erstreckt. Das nördliche der beiden Gebäude steht einschließlich der grundstücksbegleitenden Mauer unter Denkmalschutz.

Inmitten des Plangebiets liegt der städtische Parkplatz mit 86 ebenerdigen Stellplätzen. Er wird im Westen von Nutzgartenbrachen begrenzt, auf denen sich teilweise Unrat befindet und die einen wenig ansprechenden Eindruck machen. Daneben sind eine Reihe von Schuppen und Garagen angeordnet. Am westlichen Rand der Bauflächen steht ein letztes Wohnhaus.

Während das Plangebiet im Bereich der Stadthäuser als weitgehend intakt anzusehen ist, bedarf der westliche Teilbereich dringend städtebaulicher Ordnung und Entwicklung. Gemessen an der hochwertigen Lage in der City sind die Flächen im Plangebiet untergenutzt.

Die landespflegerische Bestandsaufnahme und -analyse zum Bebauungsplan ergab, daß nur wenige wertvolle Gehölzstrukturen und Biotoptypen anzutreffen sind. Die größte Bedeutung ist den rückwärtigen Grundstücksflächen der Stadthäuser - Zier- und Nutzgärten sowie Baumbestand - beizumessen. Von den wenigen Bäumen, die entlang des Mühlgrabens stehen, sind bereits einige abgängig. Die Pflanzungen auf dem Parkplatz sind erst in jünster Zeit durchgeführt worden, so daß sie noch nicht als wertvoll einzustufen sind.

Die Bedeutung der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets für den Naturhaushalt ist in dessen jetzigem Zustand gering. Das wird sich aufgrund der geplanten Nutzung als Sonder- und Wohngebiet nicht wesentlich ändern. Im Zuge der Überplanung müssen Festsetzungen getroffen werden, die der weitgehenden Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Schaffung von Freiraumqualitäten dienen.

Die langfristig zu sehende Freilegung des Mühlgrabens ist eine wichtige Zielsetzung, um die naturräumlichen Belange zu stärken. Gleichzeitig wird das Stadtbild aufgewertet, es erhält eine besondere Charakteristik. Beide Faktoren zusammen fördern die Attraktivität des Standortes sowohl für den Handel und das Wohnen als auch für die Einwohner, Besucher und Kunden.

Umgebung

Nördlich des Mühlgrabens liegen Flächen mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und Wohnen, die teilweise bis zur Fußgängerzone (Friedrich-Hofmann-Straße) reichen. Der Wohnraumanteil dieses Quartiers ist hoch. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen angesichts des zentralen Standortes relativ niedrig.

Südlich der Mühlenstraße liegt ein Quartier, das ebenfalls durch Mischnutzung mit hohem Wohnraumanteil gekennzeichnet ist und bei dem der planerische Schwerpunkt auf Be-

standspflege und -entwicklung liegt. Der dem Plangebiet gegenüberliegende nördliche Blockrand entlang der Mühlenstraße ist weitgehend nicht bebaut.

Im Westen ist auf weitläufigen Grundstücksflächen eine heterogene Bebauung festzustellen. Als auffällige Gebäude sind die Behindertenschule und - etwas weiter entfernt - der Altbau der Kreissparkasse Ilmenau zu nennen. Schräg gegenüber liegt das traditionsreiche Hotel 'Zum Löwen', das im Zusammenhang mit der Entwicklung der westlichen Teilflächen des Plangebiets neu errichtet werden soll.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Ilmenau ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend den landesplanerischen Grundsätzen und der 'Richtlinie über die Verfahrensweise bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Landesplanungs- und -baurecht' ist Ilmenau ein geeigneter Standort zur Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben entsprechend der Größe und des städtischen Einzugsbereichs.

Zwischen Mühlgraben und Mühlenstraße ist die Errichtung eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnkomplexes mit einer Nettoverkaufsfläche von ca. 1.223 m² vorgesehen, dessen Nutzungsstruktur durch Flächen für Gastronomie und Büroräume ergänzt wird ('Mühlgraben-Center'). Das erste Obergeschoß ist zu zwei Dritteln für Wohnen vorgesehen, während der Dachraum ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleibt.

Am 18.10.1993 wurde die Stellungnahme der Stadtverwaltung Ilmenau zu dem geplanten Vorhaben in Verbindung mit ergänzenden Unterlagen der zuständigen Behörde (Landesverwaltungsamt Weimar, Abteilung Regionalplanung) zur landesplanerischen Abstimmung (verkürztes Raumordnungsverfahren) eingereicht.

Die landesplanerische Beurteilung mit Datum vom 13.12.1993 kam zu dem Ergebnis, daß der Planung bei Einhaltung bestimmter Forderungen insbesondere zu Verkaufsflächengrößen und Sortimenten zuzustimmen ist. Diese Forderungen wurden in den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan 'Am Mühlgraben' integriert, der damit die Anpassung der städtebaulichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sichert.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Das Bauvorhaben 'Mühlgraben-Center' liegt auf einer Fläche, die im Entwurf des Flächennutzungsplans als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs durch Darstellung einer Sonderbaufläche für Handelseinrichtungen (SO) nach § 1 Abs. 1 BauNVO an die gewünschte Entwicklung angepaßt werden. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

5 Ziele der Bebauungsplanung

Die übergeordneten Ziele der Planung bestehen darin, einerseits das Umfeld der Fußgängerzone mit den hauptsächlichen Funktionen 'Handel' und 'Dienstleistungen' durch einen weiteren Versorgungsschwerpunkt zu stärken, und andererseits das Wohnraumangebot zu sichern und auszubauen. Die Einkaufs- und Dienstleistungsbetriebe im Plangebiet sind von jedem Standort der Innenstadt in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die städtebauliche Entwicklung soll unter heutigen architektonischen, stadtplanerischen, wirtschaftlichen, sozialen und umweltbezogenen Gesichtspunkten erfolgen. Sie orientiert sich an dem Leitbild einer aufgabengerechten und attraktiven Nutzungsmischung der verschiedenen Stadtfunktionen, Einrichtungen und Interessengruppen. Grundvoraussetzung für eine lebendige Innenstadt ist entsprechend diesem Leitbild die Realisierung eines wesentlichen Anteils von Wohnraum im Plangebiet.

Unter dem Aspekt einer situationsgerechten Baudichte soll die Neuordnung auf die hohe Lagegunst der Flächen eingehen und eine sowohl funktionale als auch visuelle Aufwertung der untergenutzten City-Flächen bewirken.

Im Bereich der Stadthäuser liegt der Schwerpunkt auf Bestandserhaltung und -renovierung. Um- oder Neubauten sollen so errichtet werden, daß sie sich in die umgebende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Kubatur, Proportion, Materialwahl und Farbgebung weitgehend einfügen.

Die Lebensverhältnisse der Bevölkerung hinsichtlich des Wohn- und des Arbeitsumfeldes werden durch Maßnahmen der Gestaltung, der Begrünung und der Begrenzung des fließenden und ruhenden Verkehrs verbessert. Da der Parkverkehr bis auf wenige Stellplätze im Bestand in Tiefgaragen und Parkdecks unterzubringen ist, kann die Belastung durch Geräuscheinwirkungen und Luftverunreinigungen auf einem niedrigen Niveau gehalten werden.

6 Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung

Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 19 'Am Mühlgraben' geht von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,

- im gesamten Plangebiet Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,
- die Erhaltung und Sanierung bestehenden Wohraums fördern und den Neubau von Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden ermöglichen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützen und der Bildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegenwirken,
- die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, von jungen und alten Menschen sowie von Behinderten berücksichtigen und deren Anforderungen an die bauliche und soziale Umgebung, an das Wohnumfeld und an die Erholung gerecht werden,
- einer Störung des Stadtbilds vorbeugen, die alten Ortsstrukturen - insbesondere im Kernbereich der Stadt Ilmenau - schützen und die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen,
- eine Neubebauung schaffen, die Form und Maßstab des alten Stadtkerns aufnimmt und dennoch Wohn- und Arbeitsformen anbietet, die modernen Standards entsprechen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und nutzbare Freiräume für die Bevölkerung schaffen,
- den Schutz der Bevölkerung vor unzumutbaren Umweltbeeinträchtigungen insbesondere durch Geräusche und Luftverunreinigungen gewährleisten,
- Maßnahmen zur Sicherung des Naturhaushalts sowie zur Renaturierung innerstädtischer Gewässer fördern,
- den Belangen der Wirtschaft Rechnung tragen und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren eine Struktur schaffen, die den Funktionen Ilmenaus als Mittelzentrum gerecht wird,
- zu einer Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur, des Verkehrssystems sowie des Wasser- und Abwassernetzes beitragen und
- Voraussetzungen für ein erweitertes und verbessertes Arbeitsplatzangebot schaffen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Verbesserung der Lebensverhältnisse in einem Teilgebiet der Stadt Ilmenau und trägt zu einer wirtschaftlichen Stabilisierung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung bei.

6.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Am Mühlgraben' ist baurechtlich in zwei Bereiche unterteilt:

- das Gebiet zwischen dem Mühlgraben und der Mühlenstraße mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen, festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit den Teilgebieten SO1 und SO2,
- das Gebiet entlang der Schwanitzstraße, festgesetzt als Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO (WB).

Art der baulichen Nutzung

Im Besonderen Wohngebiet (WB) werden mittels Textlicher Festsetzungen diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die der beabsichtigten Struktur des Gebiets widersprechen würden. Dazu zählen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden von der allgemeinen in die ausnahmsweise Zulässigkeit gestellt, um Störungen der Wohnnutzung ausschließen zu können.

Zur Sicherung eines Mindest-Wohnflächenanteils an der Geschoßfläche trägt die Festsetzung bei, daß oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

In den Sondergebieten (SO1, SO2) ist die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ebenfalls begrenzt, um die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele zu sichern. Zweckbestimmung des Gebiets, allgemeine Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit gehen im einzelnen aus den Textlichen Festsetzungen hervor. Auch hier wird eine Beschränkung zugunsten von Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses ausgesprochen.

Die Differenzierung nach der Art der Nutzung bzw. die Abgrenzung ganzer Baugebiete wird in der Planzeichnung durch Verwendung der Linie 'Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung' vorgenommen (siehe Planzeichenverordnung (PlanzV), Zeichen 15.14.).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufensters erfolgt durch Baugrenzen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Besonderen Wohngebiet entspricht die GRZ mit 0,6 der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Sondergebieten beträgt die GRZ 1,0 statt 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Das resultiert aus der Tatsache, daß fast die gesamte Grundstücksfläche mit einer Tiefgarage unterbaut wird. Freiflächen mit Bodenanschluß sind lagebedingt nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Die privaten Grundstücksflächen, innerhalb derer der Mühlgraben freigelegt werden soll, sollten längerfristig in das Eigentum der Stadt Ilmenau und somit in öffentlichen Besitz übergehen. Sie könnten in diesem Fall nicht als private, nicht überbaubare Grundstücksflächen angerechnet werden. Dadurch erhöht sich rechnerisch die GRZ, ohne daß die tatsächliche Baudichte zunimmt.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

In Abstimmung mit der vorhandenen bzw. zulässigen dreigeschossigen Bauweise und der GRZ von 0,6 beträgt die GFZ im Besonderen Wohngebiet 1,6. Bei zwei Normalgeschossen ist der ergänzende Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß im Sinne der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig, bei drei Normalgeschossen darf das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß hergestellt werden. In den Sondergebieten wurde die GFZ auf 2,4 festgesetzt.

Während im Besonderen Wohngebiet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Höchstwerte für die Grund- und die Geschoßflächenzahl eingehalten werden können, ist in den Sonstigen Sondergebieten eine Überschreitung um 0,2 auf 1,0 bei der GRZ vorgesehen.

Die relativ hohe Baudichte im Besonderen Wohngebiet wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Die vorhandenen und nach den zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen zulässigen Gebäude prägen hinsichtlich ihrer Bauflucht, Höhenentwicklung und Proportion die Umgebung und fügen sich gleichzeitig in diese ein.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sind Stellplätze nicht zulässig. Damit entsteht für Nutzungen mit höherem Stellplatzbedarf die Notwendigkeit, Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Parkdecks nachzuweisen oder im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde abzulösen.
- Durch die eng an den Bestand angelehnte Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben die rückwärtigen Ziergärten und Grünbestände erhalten.

Die starke Überbebauung in den Sondergebieten hat folgende Gründe:
(vgl. § 17 Abs. 2 BauNVO)

- Die herausragende Lage in der City und die sehr gute verkehrliche Erschließung (Schwanitzstraße, Fußgängerzone) rechtfertigen eine intensive bauliche Nutzung. Dem entspricht die Funktion des Gebiets innerhalb der gesamtstädtischen Entwicklungsziele, die eine Nutzung für Handel, Dienstleistungen und Wohnen vorschlagen.
- Hochwertige Dienstleistungsbetriebe mit ihrer speziellen Nutzungsstruktur benötigen ein architektonisch interessantes Umfeld in Verbindung mit größeren zusammenhängenden Einkaufs- und Büroflächen. Die Befriedigung dieser Belange der Wirtschaft ist nur an wenigen Standorten und in Bauformen möglich, welche die Höchstmaße

der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO erreichen oder überschreiten.

- Die räumliche Konzentration von baulichen Anlagen am Standort ist sinnvoll und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB).
- Die günstige Zuordnung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu benachbarten innerstädtischen Gebieten mit hohem Wohnungsanteil trägt wegen der nahtlosen Einbindung in das Fußwegenetz zur Verminderung des Kfz-Verkehrsaufkommens bei.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Im Besonderen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei begrenzt. Die Festsetzung ist als Höchstmaß zu verstehen, das unterschritten werden kann.

In den Sondergebieten liegt die Zahl der Vollgeschosse durchgängig bei 'II+D'. Das ermöglicht neben der Herstellung von zwei Normalgeschossen den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß im Sinne von § 2 Abs. 5 ThürBO.

Die zwingende dreigeschossige Bauweise im ersten öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf war Ausdruck des Ziels, das 'Mühlgraben-Center' unter Inkaufnahme gewisser Unterschreitungen der Abstandflächen zu verwirklichen. § 6 Abs. 16 ThürBO fordert in solchen Fällen die ausdrückliche, zwingende Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Zahl der Vollgeschosse. Die Verwendung von Baulinien kam zu diesem Zeitpunkt nicht in Frage, weil die Gebäudeplanung noch nicht abgeschlossen war. Andererseits sollte sichergestellt werden, daß die in langen Verhandlungen mit dem Investor gefundene städtebauliche Lösung auch in der beabsichtigten Form realisiert wird und bauordnungsrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Durch die Fortschreibung der Gebäudeplanung und wegen geänderter Rahmenbedingungen ist die exakte Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche nunmehr unbedenklich. Im vorliegenden, geänderten Entwurf sind deshalb die Baugrenzen, die das Gebäude umschließen, weitgehend durch Baulinien ersetzt worden. An der Funktion, Größe und Außenwirkung des Vorhabens, wie es Gegenstand der diversen Beteiligungsverfahren war, ändert sich dadurch nichts. Die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit kann entfallen.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

In den Sondergebieten wird - ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse - die Höhenfestsetzung über die Kombination von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) getroffen. Bei der Festsetzung von Bauhöhen durch Wandhöhen, Firsthöhen und Vollgeschosse wird die Kubatur der zulässigen Baukörper eindeutig begrenzt; eine Überschreitung städtebaulich vertraglicher Baukörperhöhen ist in diesem Fall nicht möglich.

Als Bezugspunkt wird ein Höhenpunkt im Mühlgraben (Straßenoberkante) gewählt. Alle Maße zur Wandhöhe und zur Firsthöhe beziehen sich auf diesen Punkt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen und Baulinien, welche die überbaubare Grundstücksfläche festlegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen unabhängig von der Art des Baugebiets wegen der hohen baulichen Dichte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Garagen werden aus Gründen einer funktionsgerechten Erschließung und geordneten Entwicklung auf die überbaubare Grundstücksfläche bzw. auf eigens dafür festgesetzte Flächen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche beschränkt.

Abstandflächen

Bei Errichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Ausnutzung der zulässigen Wand- und Firsthöhen entstehen in Teilbereichen Unterschreitungen der Abstandflächen nach § 6 ThürBO, wenn folgende Annahmen getroffen werden:

- Wandhöhe 8,4 m (Längsriegel / Querriegel),
- Dachhöhe 6,2 m (Längsriegel) und 7,6 m (Querriegel),
- Abstandfläche = 1 H zuzüglich ein Drittel der Dachhöhe bzw. der Giebelfläche (§ 6 Abs. 4 und 5 ThürBO).

Ausgehend von diesen Annahmen errechnet sich eine Abstandfläche von 10,5 m vor den Längsriegeln und 10,9 m vor dem Querriegel. Auf das Plangebiet übertragen reichen die notwendigen Abstandflächen näherungsweise bis jeweils zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen, also der Mühlenstraße im Süden und des Mühlgrabens im Norden. In östlicher Richtung erstrecken sie sich auf die benachbarten Flurstücke 555 und 557. Gebäude werden durch die Abstandflächen nicht überdeckt.

Die Annahme einer Abstandfläche von 1 H in restriktiver Auslegung von § 6 Abs. 5 ThürBO wirkt begünstigend auf die Nachbarn, denn von der Nutzung her kommen die Sondergebiete dem Kerngebiet im Sinne von § 7 BauNVO nahe - für Kerngebiete wird 0,5 H gefordert. Es wäre ohne weiteres vertretbar, im vorliegenden Fall 0,5 H anzusetzen. Allerdings soll am Beispiel der Abstandfläche von 1 H gezeigt werden, daß auch in diesem Fall die ausreichende Belichtung und Belüftung für die Umgebung gesichert ist (§ 6 Abs. 16 ThürBO).

Die sich anschließende Analyse der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erfolgt anhand der Kriterien 'Gebäudehöhen' und 'Verschattung'.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen haben sich im Verlauf der Planung mehrfach geändert. Im vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich folgende Höhenverhältnisse im Vergleich zum 'alten' Projekt und der umgebenden Bebauung:

Gebäude	TH/WH	FH
'Mühlgraben-Center' (alt):	10,5 m	17,2/18,2 m
'Mühlgraben-Center' (neu):	8,4 (7,5) m	14,6/16,0 (13,7/15,1) m
Haus Mühlenstraße 21:	11,0 m	13,5 m
Haus Mühlenstraße 31:	11,5 m	16,0 m
Haus Schwanitzstraße 10:	9,4 m	15,8 m
Haus Schwanitzstraße 8:	12,0 m	17,0 m
Haus Schwanitzstraße 6:	9,0 m	15,4 m
Haus Schwanitzstraße 4:	7,4 m	15,0 m
Haus Mühlgraben 18:	7,2 m	12,6 m

Erläuterungen:

- TH = Traufhöhe; WH = Wandhöhe; FH = Firsthöhe.
- 'Mühlgraben-Center' (neu):
Der erste Zahlenwert unter TH/WH bezeichnet die Höhe der Längsriegel des Gebäudes entlang der Mühlenstraße und des Mühlgrabens, der zweite Wert die Höhe des sie verbindenden Querriegels.
Die Trauf- bzw. Wand- und Firsthöhen aller Gebäude sind als tatsächliche Höhen über Gelände angegeben. In Klammern befinden sich die Höhen des 'Mühlgraben-Centers', bezogen auf den Höhenpunkt 480,2 m ü.NN. Dieser Höhenpunkt ist für die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgebend.
Bei den Firsthöhen ist die Gebäudeverbreiterung durch die notwendige Aufweitung der Fahrbahn in der Tiefgarage um 0,5 m berücksichtigt.

Aus dem Vergleich geht hervor, daß die Traufhöhen der umgebenden Bebauung meist höher liegen als die des geänderten Projekts, während sich die Firsthöhen in etwa entsprechen. Das Kriterium des 'Einfügens in die Umgebung' ist nach dem neuen Planungsstand bestmöglich erfüllt.

Verschattung

Hinsichtlich der Verschattung beauftragte der Vorhabenträger des 'Mühlgraben-Center' ein unabhängiges Büro mit der Erstellung von Schattenwurfplänen für den Gebäudekomplex und die Umgebung. Die Untersuchung beruhte auf dem etwa drei Meter höheren, mittlerweile veralteten Gebäudeentwurf mit drei Normalgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß. Außerdem lag der nördliche Längsriegel 5 m näher an der Straße 'Am Mühlgraben' als nach der aktuellen Planung.

Folgende Schattenwurfpläne, die im Stadtbauamt der Stadt Ilmenau eingesehen werden können, wurden in jeweils zwei Blickrichtungen (aus Norden und Südwesten) erstellt:

<u>Datum</u>	<u>Uhrzeit</u>
1.1.	12.00 15.00
1.4.	12.00 15.00 17.00
1.7.	12.00 15.00 17.00

Die Auswertung der Schattenwurfpläne zeigt, daß die direkte Besonnung der südlich der Mühlenstraße gelegenen Häuser schon durch das alte Projekt nicht beeinträchtigt würde. Die räumliche Situation hinsichtlich Besonnung und Belüftung stellt sich am Beispiel des Hauses Mühlenstraße 21 wie folgt dar: Das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Im Westen befindet sich vor der Gebäudeaußenwand, die notwendige Fenster enthält, eine Freifläche mit einer Tiefe von ca. 10 m. Die südlichen und westlichen Grundstücksflächen sind heute und in Zukunft als nicht überbaubare Grundstücksflächen anzusehen.

Infolge der städtebaulichen Situation und der kommunalen Planungsabsichten ergibt sich, daß die Belichtung und Belüftung des Hauses Mühlenstraße 21 aus südlicher und westlicher Richtung langfristig gesichert ist. Gegenüber zahlreichen Baugrundstücken in der Umgebung stellt dies, gemessen an einem Standort in der City, ein Privileg dar. Angesichts dieser Tatsache scheint die zu vermutende, geringfügige Verschlechterung der Belichtung aus Norden vertretbar. Sie sollte auch deshalb hingenommen werden, weil sie sich schon aus der Tatsache ergibt, daß allen Grundstücksbesitzern in der Innenstadt das Recht eingeräumt werden sollte, ihr Grundstück adäquat zu nutzen, und im übrigen kein Rechtsanspruch auf Freihaltung von Bebauung in der Nachbarschaft besteht.

In bezug auf die nördlich des Plangebiets angrenzenden Gebäude steht das Haus Mühlgraben 18 an der engsten Stelle etwa 11 m von der Außenwand des Bauvorhabens entfernt. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse werden deshalb anhand dieses Beispiels untersucht.

Die Umgebung, in die sich der Neubau einfügen muß, wird aus der Gesamtheit des Gebäudebestandes gebildet. Aus der obenstehenden Tabelle zu den Höhenverhältnissen ist unmittelbar abzulesen, daß sich die Höhe des Hauses Mühlgraben 18 nicht als Kriterium für die gebietstypische Bauwerkshöhe heranziehen läßt.

Die Auswertung der Pläne (mit dem ungünstigen Planungsstand 'Vorentwurf') führte zu folgenden Ergebnissen:

- Im Januar sind die Süd- und die Westseite des Hauses verschattet. Das ist überwiegend eine Auswirkung des Neubaus.
- Im April sind ab 12.00 Uhr die Süd- und die Westseite des Wohnhauses nahezu schattenfrei. Der kleine, zu vernachlässigende Schattenbereich im Erdgeschoß an der Südseite wird augenscheinlich nicht durch das Bauvorhaben, sondern durch das Haus Schanitzstraße Nr. 6 hervorgerufen.
- Im Juli ist ebenfalls keine Verschattung durch den Neubau feststellbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß sich in drei von vier Jahreszeiten (Frühjahr bis Herbst) die Belichtung für Haus Nr. 18 nicht verschlechtern wird. Die Verschattung im Winter ist unvermeidbar, wenn die Südseite des Mühlgrabens bebaut werden soll. Das wiederum entspricht den Planungsabsichten der Stadt Ilmenau.

Insgesamt ist aus der Analyse der Gebäudehöhen und der Verschattungswirkung die Schlußfolgerung zu ziehen, daß von der neuen Bebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen können. Deshalb ist die partielle Unterschreitung von Abstandflächen im Sinne von § 6 Abs. 16 ThürBO zulässig.

6.2 Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt in der südlichen City und ist über die Schwanitzstraße, die Mühlenstraße und den Mühlgraben zu erreichen. Mühlenstraße und Mühlgraben sollen für den Zweirichtungsverkehr ausgebaut werden, ohne daß eine Umfahrung des Blocks möglich ist - die Mühlenstraße wird nach dem derzeitigen Stand der Planung in Höhe der Behindertenschule für den öffentlichen Verkehr gesperrt.

Die Schwanitzstraße wird ihre Funktion als Haupteerschließungsstraße der südlichen Innenstadt behalten, wobei mittelfristig die Straßenraumgestaltung und der Querschnitt einer Tempo-30 Zone angepaßt werden sollen.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung der Sondergebiete findet im wesentlichen unterirdisch statt. Das betrifft sowohl den Kunden- und Besucherverkehr als auch den privaten Kfz-Verkehr, der durch die Wohnungseigentümer und -mieter verursacht wird.

Die Kunden und Besucher fahren über die Schwanitzstraße in die Mühlenstraße ein und gelangen zur südlichen Einfahrt einer Tiefgarage, die das 'Mühlgraben-Center' vollständig unterbaut. Die Ausfahrt der Garage befindet sich auf der nördlichen Seite im Mühlgraben. Sollten die Grundstücksnachbarn des 'Mühlgraben-Centers' keine gemeinsame Lösung mit dem Betreiber des Centers finden, ermöglicht ihnen der Bebauungsplan die Herstel-

lung einer separaten Tiefgarage im Sondergebiet SO2. Diesbezüglich ist die Lage der Ein- und Ausfahrten während der Projektentwicklung zu klären.

Die Tiefgarage des 'Mühlgraben-Centers' ist für drei Nutzergruppen ausgelegt: die Kunden der Geschäfte, Praxen und Büros, die Kunden der anderen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe der City, und die Wohnungseigentümer und -mieter. Dementsprechend wird die Tiefgarage mit ihren ca. 95 Stellplätzen für den allgemeinen Kunden- und Besucherverkehr geöffnet sein.

Die Anlieferung der Bauvorhaben erfolgt ebenerdig über die zum verkehrsberuhigten Bereich ausgebaute Mühlenstraße. Bei dem 'Mühlgraben-Center' liegt die Anlieferungsrampe im südlichen Gebäudeteil. Wegen der in das Gebäude hineinreichenden Rampentiefe von 12 m sind keine bedenklichen Geräuschbelästigungen zu erwarten. (Der andienende LKW steht vollständig im Gebäude, und der Ladevorgang kann durch Herablassen eines Rollltors von der Umgebung abgeschottet werden.) Infolge der wenigen Anliefergänge und der unterschiedlichen Häufigkeitsverteilung über die Zeit ist die Funktionsüberschneidung von Fußgängerbereich, Parkverkehr und Anlieferung unbedenklich.

Fußgänger und Radfahrer

Der Standort ist optimal in das innerstädtische Verkehrs- und Wegenetz eingebunden. Die Mühlenstraße und das Mühltor sind als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ausgewiesen, was in erster Linie den Fußgängern und Radfahrern zugute kommt.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im wesentlichen auf die Formgebung baulicher Anlagen, auf die Materialwahl, den Einsatz von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

In den Sondergebieten wird die Zulässigkeit von Flachdächern auf einen Anteil von 20 % an der gesamten Dachfläche beschränkt. Dadurch soll das Entstehen von gestalterisch unangepaßten Bauformen verhindert werden.

Geneigte Dächer müssen grundsätzlich eine Dachneigung von mindestens 38 Grad aufweisen. Höhere Dachneigungen erleichtern den wirtschaftlich sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse zur Schaffung von Wohnraum.

Für die Dacheindeckung können alle Materialien Verwendung finden, die eine auf Dauer nicht-glänzende Oberfläche haben.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen können und den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet entgegengerichtet sind. Dazu zählen insbesondere künstliche Materialnachbildungen und glänzende oder glasierte Materialien, aber auch die Verwendung glänzender Farben als Außenanstrich der Wandflächen.

Die Bestimmungen zu Fensterformaten sollen bewirken, daß klar gegliederte Baukörper entstehen, deren Fassade die Funktion des Gebäudes erkennen läßt. Ungegliederte Schaufenster vornehmlich in der Erdgeschoßzone erwecken den Eindruck der Gesichtslosigkeit und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der gesamten Fassade und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum oder Fußgängerbereich aus.

Werbeanlagen werden entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf den Bereich der Erdgeschoßzone beschränkt.¹ Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Werbeanlagen senkrecht angebracht werden und über die beiden unteren Geschosse reichen. An und auf Dächern dürfen Werbeanlagen nicht hergestellt werden. Hinsichtlich der Gründe gilt sinngemäß das vorher zu 'Fensterformaten' Gesagte. In Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Bestimmungen soll erreicht werden, daß neben primär wirtschaftlichen Kriterien die allgemeinen Anforderungen an die Gestaltqualität im Sanierungsgebiet der Kernstadt Berücksichtigung finden.

7 Grundzüge der Grünordnungsplanung

7.1 Grundsätze und Ziele der Grünordnungsplanung

Im Kernbereich des Plangebiets liegt ein öffentlicher Parkplatz, der den größten Teil des Gebiets ausmacht. Entlang der Schwanitzstraße stehen zwei Villen, deren Freibereich gärtnerisch genutzt werden. In den Gärten befinden sich größere, erhaltenswerte Einzelbäume. Im Westen stehen ein kleines Wohnhaus, Garagen und sonstige Nebengebäude. Hier werden die Freibereiche von einer größeren unbefestigten Hoffläche und brachliegenden Gartenflächen gebildet. Im Bereich der Straße 'Mühlgraben' verläuft der verdohlte Mühlgraben, ein Gewässer zweiter Ordnung.

Die Planungskonzeption geht von folgenden grünordnerischen Grundsätzen und Zielen aus:

- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Geltungsbereich Lebensbedingungen erhalten und schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen

¹ Da das Plangebiet von öffentlichen Straßen umschlossen ist, sind alle an der Plangebietsgrenze liegenden Gebäude von dieser Bestimmung betroffen.

und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,

- vorhandene Störungen des Orts- und Landschaftsbildes beseitigen oder vermindern, neue Beeinträchtigungen vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Orts- gestalt herbeiführen,
- einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten,
- Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch die Planung zu erwarten sind, so- weit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen bzw. ersetzen.

7.2. Grünplanerische Festsetzungen und Maßnahmen

Entsprechend den Zielvorstellungen des Grünordnungsplanes werden die dortigen Maß- nahmenvorschläge weitgehend übernommen und als grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich fixiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Regelungen wirksam:

- Mit der Erhaltung von Bäumen werden ortsbildprägende alte Gehölzstrukturen si- chergestellt.
- Durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen und Hofinnenräumen werden diese in ihrem Erscheinungsbild aufgewertet. Die Begrü- nung trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei.
- Die privaten Freibereiche der Villen lassen sich durch die Anlage einer dichten Strauchpflanzung von den geplanten Stellplätzen abschirmen (Sichtschutz, Staubfil- terung).
- Über Pflanzverpflichtungen ist ein Mindestmaß und Mindeststandard (Qualitäten) der Begrünung zu gewährleisten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgeschrieben, da der hohe Grundwasserstand in der Ilmaue die Versickerung problematisch erscheinen läßt. Die Sondergebiete werden außerdem flächig mit einer Tiefgarage unterbaut. Dagegen wird gefordert, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser über den Regenwasser- kanal des Trennsystems dem Mühlgraben zuzuleiten.

Die Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützen sich auf die Er- kenntnisse des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan. Dort sind Analysen der Be- standssituation angestellt worden. Aus landespflegerischer Sicht erscheint die Verwen- dung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Wiederherstellung und Weiterent- wicklung funktionsfähiger ökologischer Strukturen im Siedlungsbereich erforderlich. Die angegebenen Qualitäten sind notwendig, um in absehbarer Zeit Effekte für den Natur- haushalt zu erreichen. Bei Verwendung kleinerer Pflanzen würde dies unangemessen länger dauern, die erhöhten Kosten sind im Gegensatz dazu vertretbar.

7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, welches am 1. Mai 1993 in Kraft getreten ist, trifft unter Artikel 5 eine Neuregelung zum Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und öffentlichem Baurecht (§§ 8a - c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Im Kern besagt die Novellierung, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter Beachtung des Vermeidungsgebotes sowie der Ausgleichs- und Ersatzpflicht im Bauleitplanverfahren abschließend zu bewältigen ist.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft stellt sich im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken unterschiedlich dar. Größtenteils ist er nicht gegeben, da hauptsächlich eine versiegelte Parkfläche baulich genutzt werden soll.

Im Grünordnungsplan sind den zu erwartenden Konfliktsituationen landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt bzw. zugeordnet. Im Bebauungsplan werden den einzelnen Bauflächen konkrete Maßnahmen - weitgehend auf den eigenen Grundstücksflächen - auferlegt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine Einzelfallgerechtigkeit für jedes Baugrundstück weder gefordert, noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens leistbar ist.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hat im Plangebiet 'Am Mühlgraben' zum Ergebnis, daß der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

Es ist denkbar, die Vorhabenträger eingreifender Bauvorhaben nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche an denjenigen Aufwendungen zu beteiligen, die durch die Freilegung und Sanierung des Mühlgrabens entstehen. Die Beteiligung könnte nur auf freiwilliger Basis erfolgen; es ist derzeit nicht abschließend zu klären, ob das Projekt technisch durchführbar ist. Deshalb enthält der Bebauungsplan keine Festsetzung der Freilegung des Mühlgrabens als Ausgleichsmaßnahme.

8 Abwägung der Belange

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Bedenken und Anregungen geht aus dem Bericht 'Auswertung der Bedenken und Anregungen' vom 17. Juli 1995 vor, der die Zusammenfassung der Stellungnahmen, die Kommentierung durch das planende Büro  und die Beschlußempfehlung der Stadtverwaltung enthält.

In den vorliegenden Bebauungsplan sind die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der beiden öffentlichen Auslegungen eingegangen.

9 Hinweise zur Planverwirklichung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet 'Historischer Stadtkern'. Die Sanierungssatzung wurde mit Datum vom 29.12.1993 rechtskräftig.

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nicht notwendig. Die Grundstücksflächen im Sondergebiet befinden sich überwiegend in öffentlicher Hand (Stadt / Ilm-Kreis) und sollen an private Vorhabenträger veräußert werden. Im Besonderen Wohngebiet sind keine Veränderungen in den Grundstücksverhältnissen zu erwarten, die bodenordnerische Maßnahmen erforderlich machen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Suhl so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die Straße 'Am Mühlgraben' in den Hauptkanal der Schwanitzstraße abgeleitet werden und ist der Kläranlage Ilmenau zuzuführen. Die Ableitung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers ist in das Gewässer 'Mühlgraben' vorgeschrieben; die technische Ausführung bedarf jedoch der wasserrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

Sollte der Mühlgraben - wie zu erwarten - wesentlich verändert werden (Neubau), ist gemäß Wassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landesverwaltungsamt Weimar einzuholen, die mit einem Planfeststellungsverfahren verbunden sein kann.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Instandhaltungsbereich eines Gewässers ist die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Arbeiten wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, daß sie unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, hat der Unternehmer gemäß § 50 Abs. 1 des Thüringer Wassergesetzes vor ihrem Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Werden Bauwasserhaltungen erforderlich (insbesondere im Bereich von Tiefgaragen), ist zuvor die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten gemäß § 50 Abs. 2 des Thüringer Wassergesetzes einzustellen; die Erschließung ist der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Sollten sich bei den auszuführenden Arbeiten Anzeichen dafür ergeben, daß das Baugrundstück altlastenverdächtig im Sinne von § 16 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) ist, so ist das der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft (Kreis) mitzuteilen. Die Beteiligung des Staatlichen Umweltamtes ist erforderlich.

In den Straßenbereichen von Mühlenstraße und Mühlgraben liegen Energieversorgungsleitungen (Gas / Strom), von denen Mindestabstände einzuhalten sind und die in Teilabschnitten neu verlegt werden müssen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Transformatorenstation vorzusehen. Die Stadtwerke Ilmenau sind rechtzeitig vor Baubeginn hinsichtlich der vorgenannten Sachverhalte zu informieren.

Der Altbergbau in der Ilmniederung kann Gefährdungen durch das Einbrechen von Stollen auslösen. Eine genaue Lokalisierung von Gefahrenpunkten ist jedoch nicht möglich. Bei Gründungsarbeiten für Bauwerke ist auf Bergbauspuren zu achten. Sollten Bergbaurelikte (offenstehende oder verbrochene bzw. verfüllte Stollen) angeschnitten werden, ist umgehend das Bergamt Bad Salzungen zu informieren.

Bei Schachtungen im Zuge von Baumaßnahmen ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Baugrundschwächen mit der Folge mangelnder Tragfähigkeit auftreten, insbesondere verursacht durch Auslaugungsvorgänge im Zechstein. Deshalb wird die sorgfältige Prüfung der Beschaffenheit des Baugrunds bereits in den ersten Planungsphasen eines Bauvorhabens empfohlen.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, soll umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergedienst Erfurt benachrichtigt werden.

10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 19 'Am Mühlgraben' sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und

- der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1994 (GVBl. Nr. 19 S. 553).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 - Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 77).

Bestehende Rechtsvorschriften werden aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

11 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 18.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 'Am Mühlgraben' beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.1993 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.10.1993 gebeten. In einem zweiten Schritt wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 24.11. aufgefordert, bis zum 23.12.1993 eine Stellungnahme abzufassen.

Vom 01.10.1993 bis zum 12.10.1993 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung im Stadtbauamt der Stadt Ilmenau statt.

Im Herbst 1993 war anzunehmen, daß das Bauvorhaben 'Mühlgraben-Center' noch vor der öffentlichen Auslegung in einem Verfahren nach § 33 Abs. 2 BauGB zulassungsfähig werden könnte. Deshalb fanden am 18.10.1993 Informationsveranstaltungen bzw. Anhörungstermine zum 'Mühlgraben-Center' sowohl für die Träger öffentlicher Belange als auch für die betroffenen Bürger statt.

Die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dauerte vom 02.05. bis zum 03.06.1994.

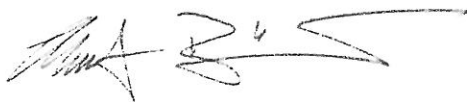
Aufgrund von Änderungen, die die Grundzüge der städtebaulichen Planung berührten, war eine zweite Auslegung erforderlich. Diese umfaßte den Zeitraum vom 08.05.1995 bis zum 13.06.1995.

Hinweis

Der Bebauungsplan umfaßt eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Teil A) sowie Textliche Festsetzungen (Teil B), die am Anfang der Broschüre abgedruckt sind.

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



i.V. Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

