

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 39
mit integriertem Grünordnungsplan

Parkhaus
Karl-Liebknecht-Straße

- Begründung

Satzung

Stand: 08. Juni 1998
Bearbeiter: 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:

<u>BEGRÜNDUNG</u>	<u>Seite</u>
1. Geltungsbereich - Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Anlaß, Ziele und Zweck der Planung	2
3. Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	3
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	4
3.3. Rahmenplanung	4
4. Beschreibung des Bestandes im Plangebiet	6
4.1. Umgebung des Plangebietes	6
4.2. Nutzung im Plangebiet	6
4.3. Baustruktur	6
4.4. Denkmalschutz	6
4.5. Verkehrliche Erschließung	6
4.6. Technische Infrastruktur	7
4.7. Grün- und Freiflächen	7
4.8. Geologie	7
4.9. Bergbauliche Anlagen	8
5. Konzept und Planinhalt	9
5.1. Nutzung	9
5.2. Baustruktur	10
5.3. Verkehrserschließung	11
5.4. Immissionsschutz	11
5.5. Gestaltung und Materialien	11
5.6. Ver- und Entsorgung	12
5.7. Altlasten	12
5.8. Grün- und Freiflächen	12

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF:

1. Geltungsbereich – Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Parkhaus Karl-Liebknecht-Straße“ liegt am südlichen Rand der historischen Altstadt von Ilmenau innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mühlenstraße (Flurstück 546 der Flur 6 Ilmenau)
- im Osten durch die westliche Begrenzung der Flurstücke 517, 518 (teilweise), 519 und 520/2 der Flur 6 Ilmenau
- im Süden durch die Karl-Liebknecht-Straße (Flurstück 520/1 der Flur 6 Ilmenau)
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 509, 507 (teilweise) und 505 der Flur 6 Ilmenau

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,21 ha und umfaßt die Flurstücke 510, 511, 512, 513 und 514 der Flur 6 der Gemarkung Ilmenau.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlaß, Ziele und Zweck der Planung

▪ Planungsanlaß

In Verbindung mit der Sanierung und Umgestaltung des Ilmenauer Stadtzentrums siedeln sich hier zunehmend Handels- und Dienstleistungsbetriebe an, die einen zusätzlichen Pkw-Stellplatzbedarf verursachen.

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze zur Bewältigung des Einkaufsverkehrs in Ilmenau ist generell zu gering.

Die bisher schon komplizierte Situation des ruhenden Verkehrs in Ilmenau wird dabei dadurch verschärft, daß Bereiche bebaut werden, die bisher als Parkflächen zur Verfügung standen.

So ist beispielweise nördlich des Geltungsbereiches die Errichtung einer mit Wohnungen in den Obergeschossen kombinierten großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf einer zur Zeit als Parkplatz genutzten Fläche geplant („Mühlgraben-Center“). Die Bereitstellung von ausreichend Parkflächen in Verbindung mit dieser Baumaßnahme ist allerdings nur teilweise gewährleistet.

Somit entfallen hier künftig öffentliche Stellplätze im Stadtzentrum.

Deshalb und aus Gründen genereller Stellplatz-Knappheit im Stadtzentrum von Ilmenau sollen im Interesse der innerstädtischen Entwicklung Stellplätze für die Allgemeinheit auf der Grundlage des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der geplante Standort des Parkhauses liegt verkehrsgünstig – gleichzeitig an der Bundesstraße und am Rand des Stadtzentrums, wobei die Fußgängerzone fußläufig in nur kurzer Zeit zu erreichen ist.

▪ Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB und für den Bau eines Parkhauses unter Beachtung von § 1(5) und (6) BauGB. Der Bebauungsplan soll am Standort erstmalig Baurecht schaffen, denn das Vorhaben ist nicht auf der Grundlage der §§ 29, 30, 31, 33, 34 oder 35 genehmigungsfähig.

Der Bebauungsplan soll gleichzeitig:

- zu einer Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur, des Verkehrssystems sowie des innerstädtischen Parkplatzangebotes beitragen,
- Parkraumsuchverkehr vermeiden,
- „Wildes“ Parken im öffentlichen Straßenraum verhindern,
- eine Dezentralisation von Parkflächen (und somit zusätzlichen Flächenverbrauch) vermeiden,
- eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bewirken und damit Kaufkraft binden

3. Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan gelten die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986,
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (Inkrafttreten der Neufassung am 1. Januar 1998)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990,
- des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993,
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 sowie
- des vorläufigen Thüringer Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG)
- ferner §83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan wurde gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt. Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen Stand 5/94. Die gemäß §1(4) BauGB erforderliche Anpassung liegt vor.

Mit Schreiben vom 19.12.1995 teilt das Thüringer Landesverwaltungsamt, Referatsgruppe VI B – Raumordnung und Landesplanung – mit, daß auch das dem „Mühlgraben-Center“ zugeordnete „Parkhaus Karl-Liebknecht-Straße“ befürwortet wird und als den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt gilt. Insbesondere sei die Übereinstimmung mit den im Teil B des Landesentwicklungsprogramms Thüringen formulierten fachlichen Zielen zur baulichen Entwicklung der Gemeinden – Ziel 4.1 Ortsentwicklung – gegeben: „... Die zahlreichen Kleinstädte mit ihren historisch wertvollen Ortskernen und mit ihren weitgehend erhalten gebliebenen städtebaulich – räumlichen Strukturen sowie ihrer architektonisch bedeutsamen Substanz sollen aufgewertet werden...“

3.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau weist für das Bebauungsplangebiet gemäß § 4a BauNVO „Besonderes Wohngebiet“ aus. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Punkt überarbeitet werden und nach seiner Anpassung an die neuen Planungsziele an dieser Stelle eine Sonderbaufläche für ein Parkhaus (SO_{Parkhaus}) ausweisen.

3.3. Rahmenplanung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen "Historischer Stadtkern Ilmenau" gemäß §141 BauGB wurde ein Rahmenplan entwickelt. Der Bebauungsplan, der innerhalb des Rahmenplangebietes liegt, greift die Ziele und Zwecke auf und konkretisiert die formulierten Zielvorstellungen.

Den Hauptzielen der Rahmenplanung

- *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.

Das den Hauptzielen der Sanierung nachgeordnete **Teilziel**

- Schaffung von Parkflächen in Zentrumsnähe zur Steigerung der Attraktivität und Handelskraft der City sowie zur Funktionserhaltung
- wurden bei der Planung berücksichtigt.

(„Weitere Standorte für großflächige Parkplatzeinrichtungen sind entlang der altstadttangierenden Sammelstraßen wie ... Karl-Liebknecht-Straße ... zu erschließen.“) Zitat aus den Sanierungszielen von 1993

Im Verkehrskonzept zur Städtebaulichen Rahmenplanung der Stadt Ilmenau vom Mai 1993 ist im Geltungsbereich „Parken auf Parkdecks/Parkhäusern“ vorgesehen.

4. Beschreibung des Bestandes im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt derzeit eine innerstädtische Brachfläche westlich der Schwanitzstraße, zwischen der Karl-Liebknecht-Straße und der Mühlenstraße.

4.1. Umgebung des Plangebietes

Nördlich der Mühlenstraße befindet sich derzeit ein Parkplatz auf der für eine Sondernutzung („Mühlgraben-Center“) vorgesehenen Fläche. Nördlich und westlich davon liegen Flächen mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und Wohnen. Der Wohnanteil in den letztgenannten Quartieren ist hoch.

4.2. Nutzung im Plangebiet

Auf der den größten Teil des Plangebiets umfassenden Fläche befand sich früher die „Feinbäckerei Ilmenau“. Die Betriebsgebäude wurden nach 1990 abgebrochen. Ein Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als Parkplatz genutzt, ein Teil ist verwilderte Gartenfläche.

4.3. Baustruktur

Die den Geltungsbereich bildende Brachfläche ist momentan eine ortsbildstörende große Baulücke innerhalb einer relativ homogenen Gründerzeitstruktur. Die Gebäudestellung der Nachbargebäude entlang der Karl-Liebknecht-Straße ist traufständig. Das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes ist insgesamt als negativ zu beurteilen.

4.4. Denkmalschutz

Die Karl-Liebknecht-Straße steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

Entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ sind keine Bodenfunde im Planwirkungsbereich bekannt.

Bei den Erdarbeiten ist dennoch mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) zu rechnen. Gemäß § 16 des „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ unterliegen Bodenfunde der Meldepflicht.

4.5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der Mühlenstraße im Norden und der Karl-Liebknecht-Straße im Süden. Über diese beiden Straßen erfolgt derzeit die Andienung der Fläche.

4.6. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas kann über Leitungen, die sich in den umliegenden Straßen bzw. Gehwegen befinden, erfolgen.

4.7. Grün- und Freiflächen

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist mehr oder weniger befestigt: z.T. als festgefahrener Erdbereich oder als Schotterfläche.

Im Plangebiet sind kaum schützenswerte Gehölzstrukturen vorhanden.

Die verwilderte Gartenfläche an der Mühlenstraße läßt keine Naherholungsfunktion erkennen.

4.8. Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Ilmaue, die hier die Thüringer Wald – Nordrandverwerfung quert. Der tiefere Untergrund wird von Tuffen, Porphyriten und Konglomeraten des Unterrotliegenden (Gehrener Schichten) eingenommen. Auf ihnen liegen Reste des tiefsten Zechsteins (Karbonate, Gipslinsen).

Diese Festgesteinsfolge ist durch Staffelbrüche gestört und in Streifen zerlegt.

Dabei tauchen sie beckenwärts in immer tiefere Bereiche ab. Die darauf lagernden pleistozänen Kiese erreichen nördlich des Plangebietes Mächtigkeiten von ca. 60 m, nach Süden werden sie geringer mächtig und keilen südlich der Ilm gänzlich aus.

Die pleistozänen Kiese und Schotter enthalten besonders im oberen Bereich lakustrische Sedimente (Tone, Schluffe mit organischen Beimengungen), die sehr setzungsempfindlich sind.

Ebenso können einzelne Schollen oder Linsen aus auslaugungsfähigen Substraten (Gipse, Anhydrite) dazwischen eingebettet sein, sodaß im Falle der Ablaugung Hohlräume entstehen können (z.B. so an der Einmündung der Schwanitzstraße in die Karl-Liebkecht-Straße und in der Nähe der Sparkasse). Die obersten 2 Meter werden von holozänen Bildungen (Schluff, Ton, Gerölle, organische Stoffe) eingenommen. Das Territorium liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- oder Rohstoff-sicherungsgebieten.

Das Gründungskonzept muß den Unregelmäßigkeiten in der Struktur des Schichtenaufbaus angepaßt werden. Es besteht ein geringes Risiko möglicher Subrosionsvorgänge im tieferen Untergrund (geringe Erdfallgefährdung). Um Bauschäden weitestgehend auszuschließen, sollte die Gründung gemäß Gutachten, als konstruktiv bewehrte Gründungsplatten oder bewehrte Plattenbalkenroste in den fluvialen Kiesen / Sanden erfolgen. Erkennbare Auffüllungen beim Aushub, sollten durch verdichtete Polsterschüttungen aus optimal verdichtungsfähigem Material ersetzt werden. Bei hohem Ilmwasserstand ist mit Grundwasserschwierigkeiten zu rechnen, deshalb ist die Grundplatte auftriebssicher auszubilden.

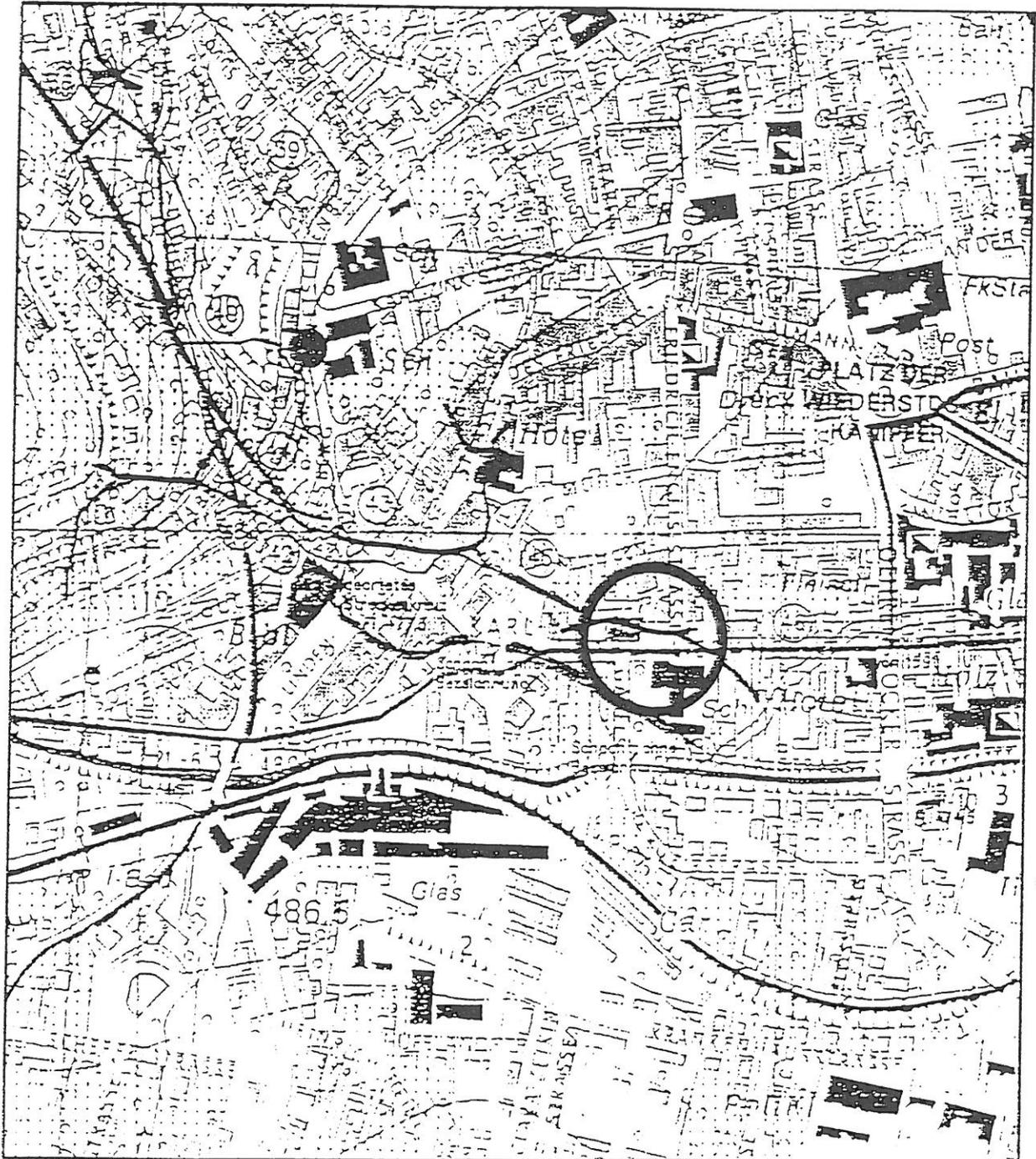
Das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ ist einzuhalten.

4.9. Bergbauliche Anlagen

„Stillgelegte untertägige bergbauliche Anlagen sind vorhanden. Die Planung befindet sich unmittelbar über bzw. im Bereich des Martinröder Stollens. Benachbart ist eine tagesbruchgefährdete Strecke geortet (s. unten).“

Zitiert aus: Stellungnahme des Bergamtes Bad Salzungen

Ausschnitt aus der Karte des Bergamtes Bad Salzungen



○ Lage des Martinröder Stollens

5. Konzept und Planinhalt

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.

5.1. Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der alleinigen Zweckbestimmung „Parkhaus“ entspricht der Überzeugung, daß aus städtebaulichen Gründen genau an dieser Stelle, d.h. in unmittelbarer Nähe zu publikumsintensiven Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt, ein Parkhaus zur Bereitstellung von Flächen für den Ruhenden Verkehr für die Allgemeinheit nötig und sinnvoll ist.

Die Art der baulichen Nutzung ist zielgerichtet und orientiert sich im wesentlichen an den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung. Zulässig sind demnach Nutzungen, die der allgemeinen Stärkung der Zentrumsfunktion sowie der funktionsgerechten Grundstücksausnutzung dienen und auch mit dem gemischten Gebietscharakter der Nachbarschaft vereinbar sind.

Geplant ist ein Parkhaus mit ca. 187 Pkw-Stellplätzen für die Allgemeinheit. Denkbar ist eine Reservierung von Stellplätzen in den Nachtstunden für Anwohner der umliegenden Wohnquartiere. Im Falle einer Reservierung sind entsprechende Nutzungsverträge mit dem Betreiber des Parkhauses zu schließen. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind für eine Nachtnutzung reservierte Stellplätze nur auf den unteren Parkdeckebenen unterzubringen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche (innerhalb des Baufensters) und – daraus resultierend – einer nicht überbaubaren Fläche greift die Umrisse des geplanten Baukörpers auf.

Die Festsetzungen sind so getroffen, daß bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb des Baufensters zu errichten sind, Nebenanlagen sind in das Parkhaus zu integrieren. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf dem Grundstück unzulässig.

Im Planteil sind die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe für das Parkhaus festgesetzt.

Belichtung und Belüftung

Um die ausreichende Belüftung und Belichtung der Wohn- und Geschäftshäuser auf den Nachbargrundstücken, insbesondere der Karl-Liebkecht-Str. 1 und der Mühlenstr. 21, zu gewährleisten, wurden ursprüngliche Baupläne deutlich reduziert.

So wird die geplante Parkhausbebauung auf die östliche Grundstücksseite des Grundstückes Karl-Liebkecht-Str. 1 beschränkt, der ohnehin Eingangsbereich und Treppenhaus zugewandt sind. Eine Beeinträchtigung der Belüftung und Belichtung von Wohnräumen durch den Parkhausbau ist damit nicht mehr möglich. Ebenso tritt eine Verschattung des Gartenbereiches ab Mittag zwar wie bisher durch das Wohnhaus und westlich angrenzende Nachbargebäude, nicht aber durch das geplante Parkhaus auf.

Gegenüber dem Gebäude Mühlenstraße 21 konnte durch Veränderung der Bebauungsmöglichkeiten erreicht werden, daß die Abstandsflächen nach § 6 Thür. BauO eingehalten werden. Die geplante Bebauung entlang der Karl-Liebkecht-Straße verbessert hier die Situation gegenüber der ursprünglich vorhandenen Grenzbebauung durch ein Betriebsgebäude und wertet diese zusätzlich durch festgesetzte Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf. Eine teilweise Verschattung des Gartenbereiches muß hier - wie in Innenstadtlagen nicht ungewöhnlich - in Kauf genommen werden.

5.2. Baustruktur

Das künftige Parkhaus schließt die vorhandene große Baulücke an der Karl-Liebknecht-Straße und stellt die fehlende Raumkante wieder her.

Nach Einsprüchen betroffener Eigentümer von Nachbargrundstücken wurde die ursprünglich geplante Stellplatzzahl und somit auch die geplante Baumasse reduziert. Auf diese Weise werden auch die entstehenden Baulasten verringert.

Bedingt durch die innerstädtische Lage ist aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung entsprechender Traufhöhen in der Nutzungsschablone des Planteiles A erforderlich.

Das winkelförmige Baufenster ist in zwei Bereiche gestaffelt:

Der längere Flügel (I) in Nord-Süd-Ausrichtung liegt mit seiner Sohle ein halbes Geschoss unter der anstehenden Geländeoberfläche. Somit wird für die Einfahrt von der Mühlenstraße aus eine Rampe nach unten erforderlich.

Für den Flügel I sind 4 Geschossebenen vorgesehen, d.h., die sichtbaren Fassaden sind $3 \frac{1}{2}$ Geschosse hoch.

Der kürzere - ebenfalls viergeschossige - Flügel (II) an der Platzaufweitung zur Schwanitzstraße ist zum Flügel I um ein halbes Geschoss nach oben versetzt. Der Flügel II weist nach außen somit eine viergeschossige Fassade auf.

Die Ausfahrt aus dem Flügel II auf die Karl-Liebknecht-Straße erfolgt also niveaugleich.

Aus Gründen des Ensembleschutzes und der Gebietstypik sind für die Fassade an der Karl-Liebknecht-Straße entsprechend den Nutzungsschablonen gestaffelte Traufhöhen von 7,80 m - 8,30 m (Nutzungsschablone E), 12,00 m - 12,50 m (Nutzungsschablone A) bzw. 10,80 m - 11,30 m (Nutzungsschablone C) zulässig.

Für das oberste Geschoß des westlichen Parkhaus-Flügel ist in Teilbereichen eine 60-70° geneigte Satteldachschürze vorgesehen.

Als Dachform sind möglich:

- Satteldach-Schürze als Attika ohne Dach
- Flachdach mit Attika oder Brüstung
- Zurückgesetztes Flachdach ohne Schürze („Penthouse-Charakter“)

Die Verbindung zwischen den jeweils um ein halbes Geschoss versetzten Parkebenen der Flügel I und II erfolgt über eine parkhausinterne Rampenanlage.

Ein Treppenhaus ist der Karl-Liebknecht-Straße zugeordnet, ein zweites Treppenhaus mit Ausgang zur Mühlenstraße soll die Westfassade des Parkhauses gliedern.

Die Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Thür. Garagenverordnung – ThürGarVO) vom 28. März 1995 ist zu beachten.

5.3. Verkehrerschließung

Die Einfahrt sowie die Hauptausfahrt für das Parkhaus befinden sich mit Rücksicht auf die Bundesstraße B 4 (Karl-Liebknecht-Straße) in der Mühlenstraße.

Dieser Umstand macht eine gut sichtbare, eindeutige Ausschilderung der Parkhauszufahrt an der Karl-Liebknecht-Straße zwingend notwendig.

Zur Karl-Liebknecht-Straße hin hat das Parkhaus lediglich eine Ausfahrt, die das Ausfahren nur für Rechtsabbieger erlaubt. So soll eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße und ein zusätzliches Gefährdungspotential im Bereich der Kreuzung und der Lichtsignalanlage vermieden werden

5.4. Immissionsschutz

Dem Immissionsschutz ist besondere Beachtung zu schenken. Im Gutachten Nr. LÄ-011.98 - „Schalltechnische Untersuchung über die durch ein geplantes Parkhaus in der Karl-Liebknecht-Straße / Mühlenstraße der Stadt Ilmenau für den angrenzenden Anwohnerbereich zu erwartenden Lärmbelastungen“ wurden der Ist- und der zu erwartende Prognosezustand verglichen. Dabei wurde festgestellt, daß die prognostizierten Belastungen nicht höher als bei der derzeitigen Nutzung als Parkplatz sind. Die zulässigen Immissionswerte, tags 60 dB(A) und nacht 45 dB(A), können nachts leicht überschritten werden. Ursache ist das Zuschlagen von Autotüren. Diese Überschreitungen sind bereits im Ist-Zustand vorhanden. Durch geeignete verkehrsorganisatorische und bauliche Maßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen enthalten sind, kann diese Belastung minimiert werden.

5.5. Gestaltung und Materialien

Gestaltung

Um der Gebietstypik – vorherrschende Gründerzeitbebauung mit relativ hohe Anteil an Einzelhäusern – zu entsprechen, sind Fassaden, die länger als 20 m sind, sind durch unterschiedliche Traufhöhen und /oder Farb- und Materialwechsel der Außenwandfassade architektonisch zu gliedern. Die entstehenden Fassaden sollen so eine städtebauliche „Kleinteiligkeit“ suggerieren und den optischen Eindruck der großen Baumasse mildern. Die Fassadengliederung kann gut mit einer Fassadenbegrünung ergänzt werden.

Die bauliche Gestaltung des Plangebietes ist grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Belange behinderter Bürger sind rechtzeitig bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu berücksichtigen.

Materialien

Aus optischen und ökologischen Gründe dürfen Kunststoff- und Metallprofilfassaden und -dächer nicht zur Anwendung kommen.

Materialien mit Asbest dürfen auf keinen Fall eingebaut werden.

Ergänzend gilt die Gestaltsatzung der Stadt Ilmenau.

5.6. Ver- und Entsorgung

Die Elektro-Freileitung über dem Plangebiet soll verlegt und unterirdisch geführt werden. Deshalb ist westlich des Parkhauses ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ilmenau eingetragen.

Die Stadtwerke können das Plangebiet mit Wasser, Strom und Gas (ehem. „Feinbackwaren Ilmenau“) aus Leitungen, die sich in den umliegenden Straßen bzw. Gehwegen befinden, versorgen.

Entsorgt wird das Plangebiet über die vorhandene Abwasserkanalisation in die zentrale Kläranlage Ilmenau. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen ist am Entstehungsort bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu versickern, in einen Regenwasserkanal oder das nächste offene Gewässer einzuleiten. Breitflächiges Versickern nicht übermäßig verschmutzten Niederschlagswassers ist grundsätzlich punktförmigem Versickern oder der Einleitung in ein Oberflächen-gewässer vorzuziehen.

Unverschmutztes Regenwasser kann zu Bewässerungszwecken für die Grünflächen verwendet werden, sofern keine öffentlich rechtlichen Vorschriften dem entgegenstehen.

Alle Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern konkret abzustimmen.

5.7. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches bekannt.

5.8. Grün- und Freiflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist extensiv mit einheimischen Gehölzen (Bäumen, Sträuchern und Stauden) zu begrünen.

Die zu pflanzenden Starkbäume sind so zu pflanzen, daß sie die Fassadengliederung des Parkhauses optisch ergänzen.

Die West- und die Ostfassaden des Parkhauses sind mit Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

So tragen die Pflanzmaßnahmen nicht nur zum Ausgleich des quantitativen Eingriffs in den Naturhaushalt bei, sondern verbessern auch das Stadtbild.

Für den Geltungsbereich wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Der Eingriff durch die Baumaßnahme, wird durch Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen.