

Begründung zum Bebauungsplan Nr.25 „An der Burggasse“ der Stadt Ilmenau

Satzung, Stand April '95

1. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplanes**Vorbereitende Bauleitplanung**

Für die Stadt Ilmenau liegt ein Flächennutzungsplanentwurf vor.
Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs. Dort ist die Fläche als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

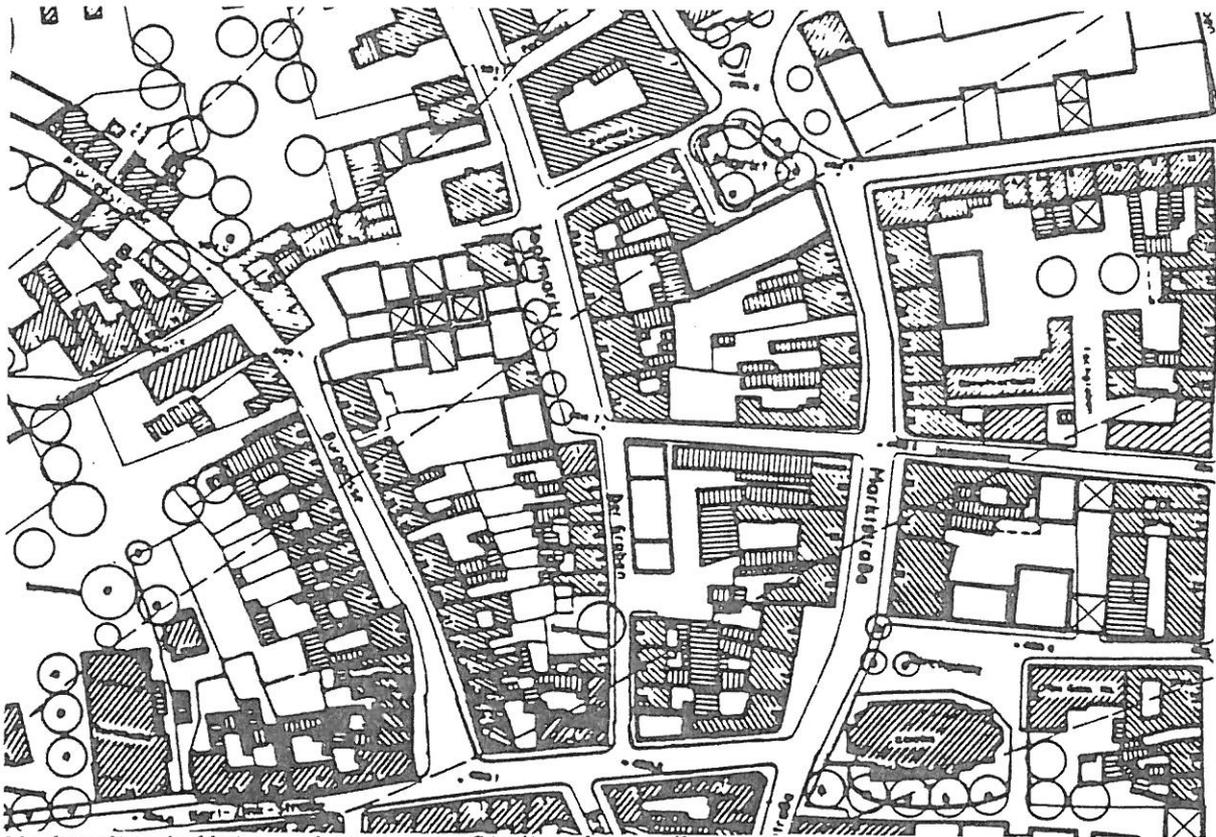
Rahmenplan für das Sanierungsgebiet

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 zu tragen,
- Erhalt der Altstadt als Wohnbereich für unterschiedliche Gruppen und soziale Schichten der Bevölkerung

trägt der Bebauungsplan Rechnung.

Zwingend notwendig für die Erfüllung der Sanierungsziele ist die Befreiung des Topfmarktes vom großflächigen ruhenden Verkehr.



Vorbereitende Untersuchungen zur Stadtsanierung Ilmenau
Ausschnitt aus dem Baulich-Räumlichen Konzept zum Rahmenplan

2. Bestandsaufnahme

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,85 ha große Planungsgebiet im Westen der Altstadt von Ilmenau wird begrenzt:

- im Norden durch die Fleischergasse
- im Osten durch den Topfmarkt und den Graben
- im Süden durch die Karl-Zink-Straße
- im Westen durch die Burggasse

Planungsrelevant ist besonders die Fleischergasse.

Im einzelnen liegen folgende Flurstücke im Plangebiet :

Flur 1, Gemarkung Ilmenau

Flurstücke : 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183

Flur 8, Gemarkung Ilmenau

Flurstücke : 824, 825, 827, 828/1, 828/2

Baubestand im Planungsgebiet

Die ursprünglich fast vollständig geschlossene Blockrandbebauung ist nur noch im südlichen Teil des Plangebietes zu erkennen.

Im Bereich der Fleischergasse hat großflächiger Abriß die Baustruktur zerstört. Wenige Gebäude sind hier als Fragmente stehengeblieben, sie befinden sich allerdings in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand.

Der Bauzustand der Gebäude im gesamten Planungsgebiet ist sehr unterschiedlich, ein Teil der Vorderhäuser stehen ganz bzw. teilweise leer. Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Planbreich bekannt.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Baugrund in Ilmenau besteht vorwiegend aus Zechstein, örtlich auch aus Plattendolomit und Granit.

Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Aufrichtungszone am Nordostrand des Thüringer Waldes. Im Untergrund stehen stark gestörte und verkarstete Schichten des z.T. salinaren Zechsteins an. Erdfälle und Einsenkungsmulden wurden durch pleistozäne Schotter verdeckt. Diese Lockergesteine weisen unterschiedliche Mächtigkeiten auf, sie liegen bei 3 bis 15 m.

Die Grundwasserführung ist im Zechsteinkarst sowie in den pleistozänen Kiesen sehr hoch., der Grundwasserstand wird bei 475 bis 480 m NN erwartet. Trinkwasserschutz zonen bestehen nicht. Es ist wahrscheinlich, daß die Gipsauslaugung im Zechstein noch nicht abgeschlossen ist. Deshalb sind Erfahrungen an vorhandenen Altbauten auszuwerten (eventuelle Rißbildungen am Mauerwerk infolge ungleichmäßiger Setzungen).

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 490 bis 495 m ü. NN. (Das Gelände fällt von Nord nach Süd) Im Quartiersinneren befinden sich durch Zäune und Stützmauern abgetrennte Hausgärten. Die Gärten sind teilweise mit Obstbäumen bestanden, andere Großbäume gibt es nur wenige.

Raumstruktur

Die untere Burggasse stellt wie der Topfmarkt ein platzartiges Raumgefüge dar. Der nördliche Teil der Burggasse, die Fleischergasse, der Graben und die Karl-Zink-Straße wirken als bandartiges Raumgefüge.

Nutzungen

Die meisten Häuser im Plangebiet sind Wohngebäude, einige davon stehen leer. Im Quartier befinden sich derzeit 5 kleinere Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, meist im Erdgeschoß.

Verkehr

Das Quartier ist von Anliegerstraßen umgeben. Alle Straßen haben Gehwege, außer der Fleischergasse, sie quert das Plangebiet und weist nur ein Bürgersteig-Fragment auf. Der Topfmarkt dient derzeit dem Parken.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr wird das Gebiet nicht tangiert, die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Erfurter Straße.

Allgemein ist im Stadtzentrum eine Ergänzung und Aufwertung des Fußwegenetzes notwendig. Ein Großteil der Altstadt soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. (nur für Anlieger und Lieferfahrzeuge befahrbar und Tempo 30-Zone)

Grundbesitz

Die meisten Grundstücke im Planungsgebiet sind Privateigentum. Für eine aufeinander abgestimmte Neubebauung ist im Bereich der Fleischergasse eine Zusammenlegung der Grundstücke notwendig.

2. Planungskonzept

Der Topfmarkt ist als traditioneller Wochenmarkt seit dem Mittelalter bekannt. Seine Revitalisierung als Marktplatz mit fliegenden Marktständen als Nahversorgung für Frischgemüse und Obst ist im Rahmen der gesamten Altstadtversorgung vorgesehen und sinnvoll.

Die jetzige Funktion des Platzes als „Anhängsel“ des Marktes sollte zugunsten einer „Ergänzung“ des Marktes durch den Topfmarkt verändert werden.

Durch eine funktionale Aufwertung der Achse „Graben - Topfmarkt“ wird der Stadtkern weiter gestärkt. Es steht außerdem eine Deckung des Flächenbedarfs für die vorhandenen Defizite im Dienstleistungsbereich und bisher kaum vorhandene Nutzungen im Spektrum der Freien Berufe (z.B. Ärzte, Notare, Architekten u.ä.)

Da sich ein Teil der Bebauung im Quartier in sehr schlechtem baulichen Zustand befindet, ist mit Abriß einiger Gebäude zu rechnen. An Ihre Stelle sollten Neubauten treten, die in Kubatur und Gestaltung auf die Umgebung abgestimmt sind und funktionelle Vorteile gegenüber den abgerissenen Gebäuden aufweisen.

Das gilt auch bei Sanierung von Gebäuden, wobei hier noch denkmalpflegerische Belange beachtet werden müssen.

Am Graben ist eine Lückenschließung angebracht, um den jetzigen Defekt der Baustruktur zu beheben und die Fläche sinnvoller zu nutzen (derzeit befinden sich dort Garagen, der größte Teil des Grundstücks bildet deren Zufahrt).

Um entlang der Fleischergasse Gebäude mit passablen Grundflächen zu ermöglichen, wurde für diesen Bereich eine zulässige Grundflächenzahl von 0,75 bzw. 0,7 gewählt. (Zulässig ist im Besonderen Wohngebiet 0,6). Eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,1 ist in diesem Fall zulässig, da Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Für die restliche Überschreitung liegen besondere städtebauliche Gründe vor: Das Gebiet an der Fleischergasse ist im Nutzungskonzept des Rahmenplanes für zentrumerweiternde Funktionen vorgesehen, die nur bei einer entsprechenden Überbauung effektiv realisiert werden können. Als Ausgleichsmaßnahmen sollten Fassadenbegrünungen durchgeführt werden (z.B. nördlich des Baublocks mit Efeu o.ä.). Auch aus gestalterischen Gründen ist eine höhere Überbauung sinnvoll, um eine ansprechende Passage zu gestalten.

In den Teilbereichen 1, 2, und 3 sind 2 Geschosse und ein ausgebautes Mansarddach (letzteres gehört mit zur Geschoßfläche) zugelassen. Die zulässige Geschossigkeit gilt auch für die Nebengebäude innerhalb der Baufenster.

Für die Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes (Teilbereiche 4, 5) wurde ebenfalls eine höhere maximale Grundflächenzahl festgesetzt, vor allem, um bei Neubaumaßnahmen den heutigen Ansprüchen an Wohnungsgrundrisse gerecht werden zu können. Die maximale Geschossigkeit beträgt in Anpassung an die Nachbarbebauung 3 Geschosse.

Nutzungen:

Die vorgeschlagenen Nutzungen für den neuen Baublock an der Fleischergasse setzen sich fast gleichenteils aus Handel, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und Wohnen zusammen. Besonders im Erdgeschoß entlang der Fleischergasse sind publikumswirksame Nutzungen sinnvoll. Denkbar ist zum Beispiel die Ansiedlung von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben wie:

Frisör, Kosmetiksalon, Fußpflege, Fotograf, Copy-Shop, Schlüsseldienst, Änderungsschneiderei, Schuster, Optiker, Drogerie, Schreibwarengeschäft, Buchbinderei, Cafe, Bistro o.ä.
Der bestehende Honigladen sollte in der neuen Bebauung wiedereröffnet werden.

Die Funktionsunterlagerung in den anderen Wohngebäuden des Quartiers sollte erhalten werden. Wichtig ist der Erhalt und die Aufwertung des Wohnraumes, um die Wohnfunktion des Quartiers zu festigen. Besonders für junge Familien sollen Anreize geschaffen werden, in die Innenstadt zu ziehen bzw. dort wohnen zu bleiben. Nur so kann einer Überalterung im Stadtzentrums vorgebeugt werden.

Im Innern des Quartiers sind Entkernungsmaßnahmen notwendig und sinnvoll. Zugunsten von mehr Freiraum sollen so viel wie möglich alte, leerstehende bzw. kaum genutzte Schuppen abgerissen werden. Innerhalb der Baugrenzen und der Grundflächenzahlen sind neue, funktionell nützliche Anbauten, z.B. für Wintergärten oder Bäder möglich. Terrassen können außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

Für die im Geltungsbereich vorhandene und unter Bestandsschutz stehende Glaserei ist eine langfristige Auslagerung sinnvoll, da die von diesem Betrieb ausgehenden Emmissionen mit der überwiegenden Wohnnutzung im Gebiet nicht vereinbar sind (Verhandlungen zur Umsiedlung laufen).

Verkehr

Dem ruhenden Verkehr der Anlieger sind Stellplätze in der Burggasse (Längsaufstellung) zugeordnet. Für den „Neubau-Komplex“ Fleischergasse ist eine Tiefgarage anzulegen. Im Bebauungsplangebiet werden ca. 54 Stellplätze geschaffen (40 in der Tiefgarage und 14 an der Burggasse). Für Besucher der Stadt soll die Fußgängerverbindung zwischen dem Stadtkern-Rand (Bushaltestelle und zusammengefaßte Stellplätze an der Erfurter Straße) und dem Stadtzentrum (Markt, Topfmarkt) aufgewertet werden.

Die Straßen um das Quartier sind als verkehrsberuhigte Zonen zu gestalten. (Fahrbahngestaltung mit Pflaster, Bevorzugung der Fußgänger und Radfahrer.) Grundstückseinfahrten sind mit Pflaster und/oder Bordsteinabsenkungen zu gestalten und so zu kennzeichnen. Maßgeblich für die Straßenprojektierung ist die EAE 85.

Infrastruktur

Die Stadtwerke versorgen das Quartier mit Wasser, Strom und Gas aus Leitungen, die sich in den umliegenden Straßen bzw. Gehwegen (ELT) befinden. Entsorgt wird das Planungsgebiet über die vorhandene Abwasserkanalisation in die Zentrale Kläranlage Ilmenau. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alle Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern konkret abzustimmen (z.B. Abtrennung von Hausanschlüssen bei Abriß u.ä.). Die Standorte der Müllbehälter befinden sich vor den Gebäuden bzw. sind bei den Neubauten in den Eingangsbereichen anzulegen.

Gestaltung

Angestrebt ist eine altstadtgerechte, kleinteilige Struktur im Umfeld des Topfmarktes. Bei der Gestaltung der Gebäude sind eher sparsame, einfache Formenelemente angebracht, eher dem Kirchplatz als dem Marktplatz angepaßt. Eine durchgehende Formensprache in der Oberflächengestaltung des gesamten Topfmarktes bis in den nördlichen Bereich wird durch die Wahl eines einzigen Altstadtpfisters (Großpflaster Granit oder Grauwacke) betont. Gleiches Material in anderer Größe oder Verlegeart soll den Fahrbereich kennzeichnen, Verlegemuster und Pflasterart setzen sich am „Graben“ fort.

Bei der Gestaltung sind besonders die Belange behinderter Bürger 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. Alte Asbestteile sollten mittelfristig entfernt und durch umweltfreundliche Materialien ersetzt werden. Materialien auf Asbestzementbasis sind nicht recyclingfähig.

Bei Abbruch von Asbestzementdacheindeckungen ist ein fachkundiges und zuverlässiges Unternehmen zu beauftragen. Dabei sind die Technischen Regeln für Gefahrenstoffe - TRGS 519 - und die DIN 18520 einzuhalten, die konkreten Instruktionen für den Umgang mit asbesthaltigen Baustoffen, speziell bei Abrißarbeiten, geben.

Ratschläge geben weiterhin z. B. die Ämter für Arbeitsschutz und der TÜV Thüringen in Rudisleben bei Arnstadt.

Werbung

Hier gilt die Gestaltungssatzung "Historischer Stadtkern" der Stadt Ilmenau.

Grünordnung

Das bestehende Garten- und Grünland innerhalb des Baublocks ist im Bestand zu sichern und durch Entkernungsmaßnahmen weiterzuentwickeln. Insbesondere die Nutzgärten und Obstbaumkulturen in den Blockhöfen haben hohen ökologischen Stellenwert und sind typische Merkmale im Ilmenauer Stadtbild.

Im Quartier sind Maßnahmen zur Verbesserung des städtischen Naturhaushalts durchzuführen. Die Anpflanzung von Wiese ist dem Rasen vorzuziehen. Eine Blattoberfläche von 25 m² erzeugt am Tag pro Stunde 27 g Sauerstoff, etwa soviel, wie ein Mensch in dieser Zeit verbraucht. Ein frisch gemähter Rasen von 3-5 cm Höhe hat etwa 6-10 m² Blattoberfläche, eine ungemähte Wiese bis zu 225 m² Blattoberfläche.

Um einen möglichst zusammenhängenden Grünraum innerhalb des Baublocks zu erreichen, sollten Einfriedungen, falls sie überhaupt notwendig sind, als Hecken oder vertikale Holzlattenzäune ausgebildet werden.

Es sind nur so wenig wie nötig Flächen zu versiegeln. Eine Ausführung als Wassergebundene Decke (Kies) oder Pflaster (am besten mit begrünten Fugen) ist für die Hofflächen ausreichend. Asphalt und Beton sollen innerhalb des Quartiers nicht zur Flächenbefestigung verwendet werden, da sie sich im Sommer stark aufheizen und das Stadtklima verschlechtern. Grünflächen tragen dagegen zur Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt bei, sie speichern z.B. Wasser, was wiederum die Luftfeuchtigkeit verbessert.

Eine Regenwasserspeicherung ist sinnvoll, denn das Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden, z.B. als Gießwasser für die Hausgärten.

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden- und Dachbegrünung tragen wesentlich zur Luftabkühlung und Luftverbesserung im Sommer sowie zum Schutz der Gebäude vor Witterungseinflüssen bei. Fassadenbegrünung wirkt bedingt schallabsorbierend und ist ein positives stadtgestalterisches Element. Rankende Kletterpflanzen wachsen schon auf einer Fläche von weniger als 1 m² Grundfläche. Begrünte Dächer können in beschränktem Umfang für verlorengegangene und verbaute Vegetationsflächen Ersatz schaffen.

Großgrün

Der Baum als Klimaverbesserer übernimmt Funktionen wie Sauerstofflieferung, Regulation des Wasserhaushaltes, Schattenspende, Staubbindung oder als Nistplatz für Vögel. Dem Baum kommt also besonders in der Stadt, wo im Zentrum meist Gründefizit herrscht, große Bedeutung zu.

Im Plangebiet ist der Baumbestand weitestgehend zu erhalten und im Falle von Baumaßnahmen wirksam zu schützen. (DIN 18920)

Der Baumbestand wird im Bereich der Burggasse um Straßenbegleitgrün ergänzt.

Diese Bäume gliedern den Straßenraum und spenden im Sommer Schatten für die Parkplätze.

Für die Privatgrundstücke sind Baumpflanzungen entsprechend den Grundstücksgrößen festgesetzt.

Gefällte großkronige Bäume sind durch neue Bäume mit entsprechender Pflanzgröße zu ersetzen.

Als Pflanzgut sind Laubbäume - Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen

und Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm zu verwenden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist zu vermeiden.

Es dürfen nur einheimische Pflanzen (Sträucher, Bodendecker, Klettergehölze und Bäume)

verwendet werden. Koniferen und Zier-Nadelbäume sind unzulässig, da sie im Gegensatz zu

einheimischen Pflanzen keinerlei Nist- und Nahrungsgrundlage für einheimische Tierarten (Insekten, Vögel), die z.T. schon selten in der Stadt sind, bilden.

Infrastruktur

Bei konkreten Bauvorhaben sind die Erschließungsmaßnahmen mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Bei Neubauten bzw. Sanierungen ist sicherzustellen, daß die erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung steht. Die Versorgungsleitungen sind sonst entsprechend auszulegen.