

# BEBAUUNGSPLAN NR. 1a DER STADT ILMENAU 'ALTE GLASHÜTTE-NORD'

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Fachplanungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Ziele der Bebauungsplanung.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Grundzüge und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
6.1	Planungsgrundsätze und -konzeption .....	7
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.5	Stellung der baulichen Anlagen .....	12
6.6	Verkehrskonzept.....	12
6.7	Schalltechnische Gefahrenabschätzung zum Einkaufszentrum.....	14
6.8	Lärmbelastung durch die Karl-Liebknecht-Straße / B4.....	16
6.9	Örtliche Bauvorschriften .....	18
6.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
6.11	Kennzeichnung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen.....	19
<b>7</b>	<b>Grundzüge der Grünordnungsplanung .....</b>	<b>20</b>
7.1	Gegenwärtige Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft .....	21
7.2	Im Bebauungsplan verwirklichte landespflegerische Zielvorstellungen .....	23
7.3	Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft.....	23
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	24
7.5	Bilanzierung des Eingriffs und Kompensation.....	24
7.6	Empfehlungen zur Sanierung des Mühlgrabens .....	26
<b>8</b>	<b>Abwägung der Belange .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise zur Planverwirklichung.....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften.....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>31</b>

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet wird von dem Verwaltungsgebäude des ehemaligen VEB 'Werk für Technisches Glas Ilmenau' geprägt - im folgenden 'Altwerk' oder 'Altbau' genannt. Die Produktionsanlagen des Glasbetriebs lagen jenseits der Karl-Liebknecht-Straße (B 4) im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1b 'Alte Glashütte-Mitte'.

Nach dem Umzug der Glashütte Mitte der 70er Jahre in die Werkshallen des neuen Industriegeländes der Stadt Ilmenau wurden die alten Betriebsflächen und -gebäude in der Innenstadt umgenutzt, lagen teilweise brach oder standen leer. Aufgrund dieser Entwicklung stehen nunmehr in zentraler Lage am südöstlichen Rand der Innenstadt Flächen zur Verfügung, die neuen städtebaulichen Nutzungen zugeführt werden können.

Ein Großteil des Geländes ist im Frühjahr 1996 von der Glasring Thüringen AG an einen neuen Eigentümer verkauft worden, der auf der Fläche ein Einkaufszentrum errichten will. In den darauffolgenden Monaten wurde das Gelände weitgehend beräumt, so daß nur noch der Altbau erhalten ist. Dessen Südfassade soll in das geplante Einkaufszentrum integriert werden, während der restliche, heute leerstehende Baukörper zum Abbruch bestimmt ist.

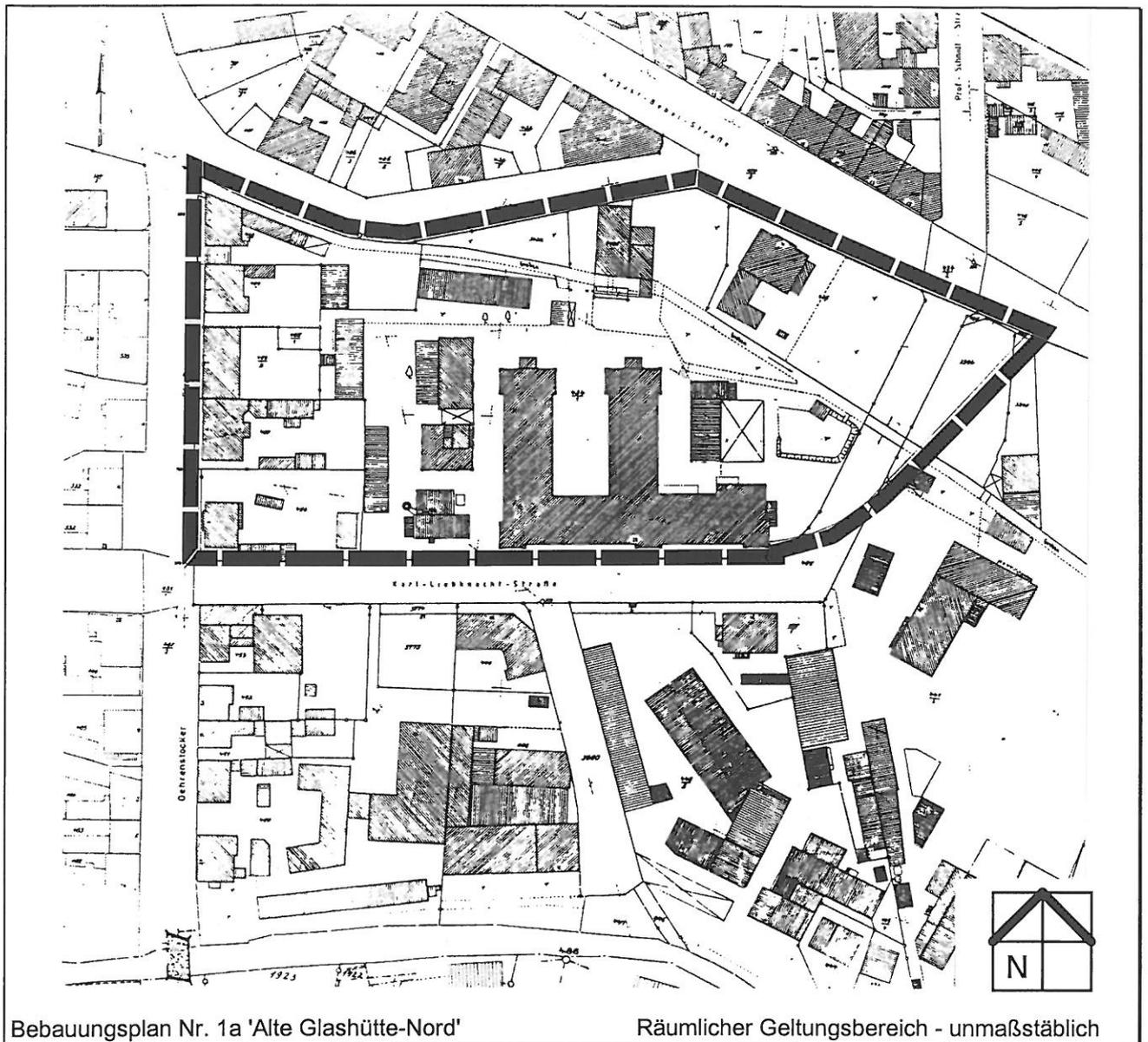
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die langfristige städtebauliche Ordnung zwischen Kernstadt und Bahnhof zu gewährleisten. Sie ermöglicht darüber hinaus die Verbesserung und Erweiterung des Warenangebots mit einem Schwerpunkt bei den innenstadtrelevanten Sortimenten, insbesondere Lebensmitteln.

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)).

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1a 'Alte Glashütte-Nord' umfaßt die Grundstücke des Bereichs zwischen der Straße 'Mühltor' und der August-Bebel-Straße im Norden, der Karl-Liebkecht-Straße (B 4; neue Trasse) im Osten und Süden, und der Oehrenstöcker Straße im Westen.

Die Fläche des Geltungsbereichs, der in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt ist, beträgt ca. 1,8 ha.



### 3 Beschreibung des Plangebiets

#### Naturräumliche, geologische und klimatische Gegebenheiten

Die Stadt Ilmenau liegt im Übergangsbereich vom Thüringer Wald zum Paulinzeller Vorland, einer lebhaft von Talzügen durchschnittenen Bundsandsteinplatte, die im Süden durch ein schmales Band steilgestellten Zechsteins vom Thüringer Wald getrennt wird.

Der geologische Untergrund des Plangebiets besteht aus einer Deckschicht mit Lehm sowie sandigem und tonigem Lehm, der im Holozän entstanden ist. Darunter schließen mergelige Schichten über umlagerten und anstehenden Tongesteinen an, die im Keuper zur Ablagerung kamen. Es ist anzunehmen, daß der geologische Untergrund des Plan-

gebiets, bedingt durch die Eigenschaften der o.a. Schichten, ein wechselndes Filter- und Puffervermögen gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen hat.

Aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung ist die oberste natürliche Bodenschicht größtenteils nicht mehr vorhanden.

Das Relief ist relativ eben. Von Westen nach Osten ist ein leichtes Gefälle zu verzeichnen. Das Niveau des Planungsraums beträgt etwa 477 m ü.NN.

Das Klima Ilmenaus ist durch die Gebirgsrandlage geprägt. Es zeichnet sich durch lange Winter und einen späten Frühjahrsbeginn aus. Die Jahresmitteltemperatur (gemessen an der Station Ilmenau, 480 m ü.NN.) beträgt 7,8°C. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 780 mm. Meist herrscht Westwind vor.

Das Plangebiet befindet sich im Talnebelraum der Ilm, was sich vor allem im Winter bemerkbar macht. Bei windschwachen Wetterlagen kommt es bedingt durch die Kessellage Ilmenaus zu Inversionswetterlagen und somit zu erhöhten bioklimatischen Belastungen.

Der Untersuchungsraum weist versiegelte, stark verdichtete und unbewachsene Flächen auf, die das Lokalklima in negativer Weise beeinflussen. In diesen Bereichen kommt es zu einer erhöhten Wärmebelastung (Aufheizung über versiegelten Flächen, Reduzierung der Verdunstung, etc.). Hinzu tritt die Anreicherung der Luft mit Schadstoffen aus den Quellen Hausbrand, Verkehr und Gewerbe. Eine spürbare Verminderung der bioklimatischen Belastung ist durch die im Plangebiet noch vorhandenen Grünbestände gegeben.

Durch das Plangebiet verläuft der Mühlgraben, ein Gewässer zweiter Ordnung nach § 3 des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG). Der Mühlgraben ist z.T. verdohlt und überbaut. Zur Zeit ist der wasserführende Graben sehr stark belastet. Er wird teilweise zur Entwässerung der angrenzenden Misch- und Wohngebiete genutzt, woraus stärkere Geruchsimmisionen resultieren.

Die Bauflächen liegen im Einzugsbereich der Ilm. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Eigenschaften der über den grundwasserführenden Schichten vorkommenden Bodenarten ist das Grundwasser besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag.

Die Bedeutung der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets für den Naturhaushalt ist in ihrem jetzigen Zustand gering, was sich aufgrund der geplanten Nutzung als Misch- und Kerngebiet nicht wesentlich ändern wird. Im Zuge der Überplanung werden daher Festsetzungen getroffen, die - soweit es mit der angestrebten Nutzung vereinbar ist - der Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Schaffung von Freiraumqualitäten dienen.

## Bestandssituation im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist in zwei unterschiedliche Teilbereiche gegliedert. Der westliche Teilbereich zwischen Oehrenstöcker Straße und dem Grundstück der alten Glashütte ist durch eine Mischnutzung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerksbetrieben in der Erdgeschoßzone sowie Wohnen in den Obergeschossen gekennzeichnet. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befinden sich neben Produktions- und Lagerräumen eine Reihe von Schuppen, Lagerflächen und Garagenhöfen. In diesem Teilbereich ist eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte bei mäßigem bis schlechtem Zustand der baulichen Anlagen festzustellen.

Das Grundstück der alten Glashütte zwischen Mühltor, August-Bebel-Straße und Karl-Liebnecht-Straße war bis vor kurzem ausgesprochen heterogen bebaut. An Brachflächen in Nachbarschaft zu der ehemaligen Konsum-Fleischerei schloß sich die 'Hansemühle' als letzte verbliebene von mehreren Mühlen im Verlauf des Mühlgrabens an. Die Mühle ist wie die meisten Bauten der Glashütte mittlerweile abgerissen worden, so daß die überwiegende Grundstücksfläche von Brachflächen eingenommen wird. Im Kreuzungsbereich von August-Bebel- und Karl-Liebnecht-Straße befindet sich ein Gebäude mit Gemeinbedarfsfunktionen.

## Umgebung

Nördlich des Mühltores und der August-Bebel-Straße setzt sich die Mischnutzung des westlichen Plangebiets aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und Wohnen fort. Der Wohnraumanteil dieser Quartiere ist relativ hoch.

Im Nordosten liegt der Bahnhofsvorbereich, der in Verbindung mit der Anlage des zentralen Ilmenauer Busbahnhofs im Rahmen der Aufstellung weiterer Bebauungspläne umgestaltet werden soll.

Jenseits der Karl-Liebnecht-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Alte Glashütte-Mitte' sind ein Kaufhaus ('Ilm-Center'), ein Hotel und weitere kerngebietstypische Einrichtungen des Handels- und Dienstleistungssektors geplant. Allerdings ist fraglich, ob diese seit langem geplante Entwicklung verwirklicht werden kann. Weiter westlich wird die vorhandene Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen, die derjenigen im vorliegenden Bebauungsplan ähnlich ist, gesichert und weiterentwickelt.

Westlich der Oehrenstöcker Straße liegen Quartiere, die ebenfalls durch Mischnutzung mit hohem Wohnraumanteil gekennzeichnet sind und bei denen der planerische Schwerpunkt auf Bestandspflege und -entwicklung liegt.

## **4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Fachplanungen**

Die Stadt Ilmenau ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Thüringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend den landesplanerischen Grundsätzen und der 'Richtlinie über die Verfahrensweise bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Landesplanungs- und -baurecht' vom 01.07.1992 ist Ilmenau ein geeigneter Standort zur Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

Zwischen Mühltor, August-Bebel-Straße und Karl-Liebknecht-Straße ist die Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäudes mit einer Nettoverkaufsfläche von ca. 4.900 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Das Bauvorhaben wird von einem Investor als Einheit geplant und errichtet, wobei die Einhaltung der städtebaulichen und raumordnerischen Vorgaben zum einen über die Festsetzungen des Bebauungsplans, zum anderen über Verträge zwischen der Stadt Ilmenau und dem Investor gewährleistet ist.

Im Spätsommer 1996 wurde die Stellungnahme der Stadtverwaltung Ilmenau zu dem geplanten Vorhaben in Verbindung mit ergänzenden Unterlagen der zuständigen Behörde (Thüringer Landesverwaltungsamt, Referatsgruppe Raumordnung und Landesplanung) zur raumordnerischen Überprüfung eingereicht. Nachdem die Zustimmung der Oberen Raumordnungsbehörde mittlerweile vorliegt, wird der Bebauungsplan die Anpassung der städtebaulichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sicherstellen.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die Bauvorhaben liegen auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt ist.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Gebäudes und eines Gebäudeflügels, die unter Denkmalschutz gestellt sind, nicht von Schutzobjekten oder Schutzgebieten nach dem Fachplanungsrecht betroffen.

## **5 Ziele der Bebauungsplanung**

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, die Kernstadt mit den hauptsächlichen Funktionen Handel und Dienstleistungen in südöstlicher Richtung weiterzuführen, abzurunden und in Teilbereichen das Wohnen zu sichern und zu entwickeln.

Die Umstrukturierung soll unter heutigen städtebaulichen, 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 und interessante Innenstadt ist entsprechend diesem Leitbild die Sicherung eines bestimmten Anteils von Wohnraum im Plangebiet.

Die in der Vergangenheit aufgetretenen Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung, Bedürfnissen des Verkehrs, naturräumlichen Belangen und Wohnen werden weitgehend aufgelöst und in eine verträgliche Funktionenordnung überführt.

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 weitgehend brachliegenden Innenstadtfächen bewirken.

In dem Bereich, der überwiegend von gewachsener Bausubstanz geprägt ist, 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 bestmöglich einfügen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, die bereits bebaut sind, soll eine behutsame Entkernung stattfinden, um unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der ortsansässigen Einzelhandelsgeschäfte und Handwerksbetriebe langfristig eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen.

## **6 Grundzüge und Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Planungsgrundsätze und -konzeption**

Die Planung zum Bebauungsplan 'Alte Glashütte-Nord' 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 Wohnraums 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 und gleichzeitig die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen,
- eine Neubebauung schaffen, die Form und Maßstab des alten Stadtkerns berücksichtigt und dennoch Wohn- und Arbeitsformen anbietet, die modernen Standards entsprechen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten,
- den Schutz der Bevölkerung vor unzumutbaren Umweltbeeinträchtigungen insbesondere durch Geräusche und Luftverunreinigungen gewährleisten,
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie zur Renaturierung innerstädtischer Gewässer fördern,
- den Belangen der Wirtschaft Rechnung tragen und im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren eine entsprechende Struktur schaffen,
- zu einer Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur, des Verkehrssystems sowie des Wasser- und Abwassernetzes beitragen und
- Voraussetzungen für ein erweitertes und verbessertes Arbeitsplatzangebot schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Alte Glashütte-Nord' ist baurechtlich in zwei Bereiche unterteilt:

- das Gebiet zwischen der Oehrenstöcker Straße und dem Grundstück des alten Glaswerks mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Kleingewerbe, Dienstleistungen und Wohnen, festgesetzt als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO,
- das Gebiet zwischen Mühltor / August-Bebel-Straße im Norden und Karl-Liebknecht-Straße im Süden mit den Nutzungen Einkaufszentrum, Geschäftshaus, Büros und Dienstleistungen ('Geschäfts- und Dienstleistungszentrum am Mühltor'), festgesetzt als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO.

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI) soll die vorhandene halboffene bis geschlossene Blockrandbebauung erneuert bzw. ergänzt werden. Daher erstreckt sich die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 14 m parallel zur Oehrenstöcker Straße und zum Mühlgraben. Die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen, auf denen Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig sind, sollten langfristig von Nebenanlagen entkernt werden.

Zur Sicherung eines Mindest-Wohnflächenanteils an der Geschoßfläche wird im Mischgebiet eine Festsetzung getroffen, die oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen gestattet.

Die sonstigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Der geplante Neubau schließt die Raumkante zum Mühltor und grenzt mit seiner südlichen Gebäudeseite an die Karl-Liebknecht-Straße. Während die Verkaufsflächen mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln im Erdgeschoß angeordnet sind, dient das nicht überdachte erste Obergeschoß der Unterbringung von rund 250 Stellplätzen, die über das Mühltor und eine Rampe an der nördlichen Gebäudeseite angefahren werden. Zwischen dem Bauvorhaben und den Straßenräumen von Mühltor und August-Bebel-Straße sind weitere ebenerdige Stellplätze (rund 110) angeordnet.

Wie im Mischgebiet legt der Bebauungsplan im Kerngebiet bestimmte Nutzungsbeschränkungen fest, um die Verwirklichung der städtebaulichen und der regional- und landesplanerischen Ziele zu sichern. Das bedeutet zunächst die Beschränkung der Verkaufsflächen auf eine Gesamtgröße - für das Kerngebiet - von 4.900 m<sup>2</sup>, die vor dem Hintergrund der Verkaufsflächensituation in Ilmenau verträglich erscheint. Die Begrenzung der Flächengrößen für Baumarkt, Gartenartikel, Teppiche und Möbel auf jeweils 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fördert die Unterbringung innenstadtrelevanter Sortimente an diesem zentral gelegenen Standort.

Störende Nutzungen, die sich nicht in die Struktur des Gebiets einfügen können, wie z.B. Gartenbaubetriebe, werden mittels Textlicher Festsetzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluß von Tankstellen und die Umwandlung der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in eine ausnahmsweise Zulässigkeit betrifft sowohl das Mischgebiet als auch das Kerngebiet und hat folgende Bewandnis:

#### **Ausschluß von Tankstellen**

- Die baulich zu nutzenden Flächen sind auf Grund ihrer Lage und Zuordnung als hochwertig anzusehen; sie sollen mit adäquaten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Wohnen) belegt werden.
- Der Gesamtbereich muß aus stadtgestalterischer Sicht eine Aufwertung erfahren. Üblicherweise lassen sich Tankstellen unter solchen Vorgaben nur schwer einordnen.
- Die Versorgung des Ilmenauer Stadtgebiets mit Tankstellen, die zudem an städtebaulich geeigneteren Standorten liegen, ist gewährleistet. Folglich sind an den Neubau von Tankstellen im Stadtgebiet hohe Standortanforderungen zu stellen.

#### **Einschränkung von Vergnügungsstätten**

- Im Kerngebiet ist die Erdgeschoßzone für Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Die Etablierung von Vergnügungsstätten, die im allgemeinen eine wesentlich höhere Rendite - bezogen auf die Fläche - erzielen können, führt in vielen Fällen zur Verdrängung von Verkaufsstätten, insbesondere von solchen, die auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

- Von Vergnügungsstätten geht tendenziell eine Sogwirkung aus, die eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen zur Folge haben kann.
- Im angrenzenden Mischgebiet sowie in dem benachbarten Quartier jenseits des Mühltores soll die Wohnnutzung gesichert und entwickelt werden. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind ohne planungsrechtliche Einschränkung nicht auszuschließen.
- Durch die Änderung der allgemeinen Zulässigkeit in die ausnahmsweise Zulässigkeit wird zusammenfassend die Möglichkeit geschaffen, Vergnügungsstätten auszuschließen, deren Ansiedlung den städtebaulichen Zielen entgegen läuft.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z; Mischgebiet) sowie der Höhe baulicher Anlagen (WH; Kerngebiet) begrenzt. Die Verwendung des Faktors 'Geschoßflächenzahl (GFZ)' ist im Kerngebiet nicht erforderlich, weil in den neu zu entwickelnden Bereichen des Plangebiets hinreichend Kenntnis über Funktion, Flächenbedarf und Kubatur der geplanten Gebäude besteht.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet (MI) beträgt die GRZ entsprechend der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO 0,6. Gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Aufteilung von maximal 60% der überbaubaren Fläche für den Hauptbaukörper und 20% für sonstige befestigte Grundstücksflächen ist für ein innerstädtisches Mischgebiet angemessen. Eine (indirekte) GRZ von 0,8 bedeutet eine deutliche Verbesserung der Freiraum- und Wohnumfeldsituation im Vergleich zu heute. Gleichzeitig wird die Existenzfähigkeit kleiner Geschäfte und Betriebe unterstützt. Außerdem fügen sich die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zulässigen Gebäude hinsichtlich ihrer Bauflucht, Höhenentwicklung und Proportion in Bestand und Umgebung ein.

Im Kerngebiet (MK) liegt die GRZ mit 0,95 knapp unter dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Das geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum erstreckt sich inmitten von Flächen für Verkehrsfunktionen, weshalb wesentliche Maßnahmen zur Entsiegelung nicht möglich sind.

Die Baudichte des Kerngebiets ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die bevorzugte Lage in der Innenstadt und die gute verkehrliche Erschließung (Bahnhof, B 4, Fußgängerbereich) rechtfertigen eine intensive bauliche Nutzung. Dem entspricht die Funktion des Gebiets innerhalb der gesamtstädtischen Entwicklungsziele, die eine Kerngebietsnutzung vorschlagen.

- Hochwertige Verkaufsstätten und Dienstleistungsbetriebe mit ihrer speziellen Nutzungsstruktur benötigen größere zusammenhängende Flächen. Die Befriedigung dieser Belange der Wirtschaft ist nur an wenigen Standorten und in Bauformen möglich, die im Bereich der Höchstmaße für die bauliche Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegen.
- 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).

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Im Vergleich zu Wandhöhen ist das Nutzungsmaß 'Zahl der Vollgeschosse' weniger präzise, aber auch ausreichend, um die bauliche Entwicklung im Mischgebiet zu steuern. Im gesamten Mischgebiet beträgt die Geschossigkeit II-III. Durch Festsetzung nicht nur des Höchstmaßes, sondern auch des Mindestmaßes soll verhindert werden, daß unproportionierte, nicht standortadäquate Baukörper inmitten der dreigeschossigen Straßenrandbebauung errichtet werden.

### **Wandhöhe (WH), Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)**

Die Planung im Bereich des Kerngebiets ist naturgemäß stark auf die Belange des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums abgestimmt. Daher kommen hier Wandhöhen anstelle von Vollgeschossen zum Einsatz.

Durch die Festsetzung der Wandhöhen wird die Kubatur des zulässigen und mit der Stadt Ilmenau abgestimmten Baukörpers eindeutig begrenzt. Für die meisten Wandabschnitte wurden nicht nur Höchstmaße, sondern gleichzeitig auch Mindestmaße festgesetzt. Das eröffnet einerseits dem Vorhabenträger den notwendigen Spielraum, und andererseits läßt sich das Abweichen von städtebaulich verträglichen Baukörperhöhen dadurch ausschließen. Untergeordnete Anbauten an den Hauptbaukörper wie z.B. das Vordach über dem Haupteingang des Einkaufszentrums sind mit ihrer Oberkante festgesetzt.

## **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

An die Bauweise werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine besonderen Anforderungen gestellt. Sie ergibt sich aus der Lage und den Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der durch Baulinien und Baugrenzen umschlossenen Baufenster.

Entlang der Karl-Liebknecht-Straße, der Ohrenstöcker Straße und des nordwestlichen Mühlgrabens sind Baulinien festgesetzt, an die gebaut werden muß. Die Notwendigkeit ergibt sich an der Ohrenstöcker Straße aus gestalterischen und funktionalen Gründen: zum einen ist die Sicherung der Bauflucht der Straßenrandbebauung beabsichtigt, zum

anderen würden durch eine zurückgesetzte Bauweise die rückwärtigen Freiflächen beeinträchtigt und unnötige Restflächen an der Straßenfront entstehen.

Die mit der Denkmalschutzbehörde getroffene Vereinbarung, die Südfassade des alten Verwaltungsgebäudes an der B 4 zu erhalten, steht ebenfalls in Einklang mit der Festsetzung einer Baulinie. Im Übergangsbereich zwischen der historischen Fassade und dem Haus Oehrenstöcker Straße Nr. 9 soll die offene Raumkante durch den Neubau des Einkaufszentrums geschlossen werden.

Im Kerngebiet sind Nebenanlagen 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 der Geländeoberfläche beschränkt. Im Mischgebiet besteht weder die Möglichkeit noch die Notwendigkeit, die bauliche Entwicklung in dieser Weise zu steuern.

## **6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Im Mischgebiet orientiert sich die Festsetzung der Baukörperstellung an dem Gebäudebestand. Entlang des Mühlgrabens soll die heute fehlende Raumkante geschlossen werden.

Der Neubau des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums erhält ein Flachdach zur Unterbringung eines großen Teils der Stellplätze. Daher entfällt hier die Festsetzung der Gebäudeausrichtung.

## **6.6 Verkehrskonzept**

### **Vorbemerkung**

Die mit dem Betrieb eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums verbundenen Fahrzeugbewegungen haben die frühzeitige Prognose der schalltechnischen Auswirkungen der Planung veranlaßt, um Erkenntnisse über die Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der Umgebung zu gewinnen. Die Ergebnisse dieser Gefahrenabschätzung sind Abschnitt 6.7 'Schalltechnische Gefahrenabschätzung zum Einkaufszentrum' zu entnehmen.

### **Äußere Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt im Bereich dreier wichtiger Verkehrsachsen der Stadt Ilmenau, der Oehrenstöcker Straße in Nord-Süd-Richtung sowie der Karl-Liebknecht-Straße (B 4) und der August-Bebel-Straße in West-Ost-Richtung. Das Planfeststellungsverfahren nach Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG) der B 4 ist abgeschlossen, und der Um- bzw. Ausbau ist mittlerweile im Gange. Die Straße wird im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1b 'Alte Glashütte-Mitte' vierspurig ausgebaut.

Die Hauptzufahrt in das Plangebiet erfolgt über die August-Bebel-Straße aus nördlicher Richtung. Weitere Grundstückszufahrten sind entlang der Oehrenstöcker Straße vorhanden und auch künftig zulässig. Von der B 4 kann aus verkehrstechnischen Gründen nicht in das Plangebiet eingefahren werden.

### **Innere Verkehrserschließung**

Die innere Erschließung des Kerngebiets findet im Gegensatz zu der früheren Planung ausschließlich oberirdisch statt. Das betrifft in erster Linie den Kundenverkehr des Einkaufszentrums.

Die Kunden gelangen über die August-Bebel-Straße zur Hauptzufahrt am nördlichen Rand des Plangebiets. Diese Zufahrt erschließt zum einen den ebenerdigen Parkplatz mit rund 110 Stellplätzen und zum anderen - mittels einer Rampe in das erste Obergeschoß - die ca. 250 Stellplätze in der +1-Ebene.

Die Anlieferung des Einkaufszentrums erfolgt im wesentlichen über eine Hauptzufahrt im Mühltor. Um die Innenstadt, insbesondere den Wetzlarer Platz, nicht unnötig mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, soll die Fahrrichtung des Mühltores umgedreht werden, in Zukunft also von Ost nach West zeigen. Die anliefernden Lkw stoßen der Planung zufolge senkrecht zum Mühltor rückwärts an eine Be- und Entladerampe. Dadurch können umständliche und lärmemittierende Wendevorgänge auf dem eigenen Grundstück vermieden werden. Wegen der geringen Verkehrsbelastung im Mühltor sind verkehrstechnische Probleme auszuschließen. Der Lieferverkehr soll über das Mühltor und die Oehrenstöcker Straße abfließen.

Die kleinen, das Warenangebot ergänzenden Einzelhandelsbetriebe sollen über den Haupteingang an der nordöstlichen Gebäudeseite beliefert werden. Aufgrund der wenigen Anliefervorgänge und der unterschiedlichen Häufigkeitsverteilung über die Zeit ist die Funktionsüberschneidung von Fußgängerbereich, Parkverkehr und Anlieferung unbedenklich.

Im südwestlichen Teil des Gebäudekomplexes ist eine Metzgerei angeordnet. Aus technischen und hygienischen Gründen (Länge des Kühlwegs) soll hier eine eigene Andienungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Metzgerei wird mit maximal 2 Lkw je Tag beliefert.

### **Fußgänger und Radfahrer**

Die Straßen- und Wegeführung im Kerngebiet ist so angelegt, daß Fußgänger ohne Umwege in den zentralen nordöstlichen Eingangsbereich gelangen können. Von dort ist der Kreuzungsbereich der August-Bebel-Straße mit der B 4 über den ebenerdigen Parkplatz

erreichbar. Für Fußgänger aus Richtung Innenstadt ist ein vom Fahrverkehr getrennter Weg vorgesehen, der an der August-Bebel-Straße beginnend den Parkplatz quert.

## 6.7 Schalltechnische Gefahrenabschätzung zum Einkaufszentrum

An das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum grenzt im Norden Mischnutzung mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Wohnraum in den Obergeschossen an. In der August-Bebel-Straße und in der Umgebung der Metzgerei-Andienung (Oehrenstöcker Straße) dominiert ebenfalls Mischnutzung. Die von der Stadt Ilmenau in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung sollte deshalb Aufklärung darüber verschaffen, unter welchen Voraussetzungen unzumutbaren Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft vermieden werden können.

Die schalltechnische Gefahrenabschätzung differenziert in gewerbliche und straßenverkehrsbezogene Geräusche. Während im Baustein 'Gewerbelärm' die unmittelbaren Emissionen durch den Betrieb ermittelt und beurteilt werden, erstreckt sich die Prüfung im Baustein 'Straßenverkehrslärm' auf die zusätzliche Verkehrsgeräuschbelastung, die aus dem Betrieb des Vorhabens resultiert.

### Gewerbelärm

In der Studie werden 7 repräsentative Immissionsorte im Einwirkungsbereich definiert, deren Schutzwürdigkeit nach den Immissionsrichtwerten für Gewerbelärm der TA Lärm und der VDI 2058 Blatt 1

60 dB(A) am Tag (06.00-22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00-06.00 Uhr)

beträgt. Die VDI 2058 sieht Ruhezeitenzuschläge für die Teilzeiten von 06.00-07.00 und 19.00-22.00 Uhr vor. Im Nachtzeitraum wird die lauteste volle Nachtstunde als Beurteilungskriterium herangezogen. Außerdem erfolgte die Prüfung des Spitzenpegelkriteriums: kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Beurteilungspegel tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die untersuchten Schallquellen setzten sich zusammen aus:

- dem ebenerdigen Parkplatz (100 Stellplätze),
- dem Parkplatz auf dem Dach (245 Stellplätze),
- den Mündungsöffnungen der Rampe zum Dach-Parkplatz,
- dem Andienungsbereich am Mühltor, sowie
- dem Andienungsbereich der Metzgerei in der Oehrenstöcker Straße.

Folgende Ausgangsdaten gingen in die Berechnung ein:

- Kunden pro Tag: maximal 2.500, d.h. maximal 5.000 Kfz-Bewegungen täglich,
- Öffnungszeit des Einkaufszentrums im wesentlichen von 07.00 bis 19.00 Uhr,
- Andienung mit Lkw an Außenrampen aus Stahlbeton,

- Be- und Entladen mit Gabelstaplern, Dauer der Ladearbeiten je Lkw ca. 30 Min. Die Hälfte der Lade-/Entladezeit befindet sich der Gabelstapler im Freien.

Unter folgenden Voraussetzungen bzw. mit folgenden Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten:

- Nacht (22.00-06.00 Uhr)
  - Keine Andienung;
  - zusätzliche Schallquellen wie z.B. Kühl- und Lüftungsaggregate müssen am nächstgelegenen Immissionsort zusammengefaßt einen Beurteilungspegel von 45 dB(A) einhalten.
- Tag (06.00-22.00 Uhr)
  - Anlieferung Metzgerei: Andienung mit 1 Lkw innerhalb der Ruhezeit möglich;
  - Anlieferung Mühltor: Andienung mit maximal 20 Lkw im Zeitraum 07.00 bis 19.00 Uhr, also außerhalb der Ruhezeiten;
  - zusätzliche Schallquellen wie z.B. Kühl- und Lüftungsaggregate müssen am nächstgelegenen Immissionsort den Immissionsrichtwert um 10 dB(A) unterschreiten bzw. zusammengefaßt einen Beurteilungspegel von 50 dB(A) einhalten.

Die Prüfung des Spitzenpegelkriteriums mittels Abschätzung über das Abstandsmaß nach VDI 2714 ergab, daß bei kurzzeitigen Schalleistungspegeln von maximal 116 dB(A) (z.B. Bremsen-Entlüften von Lkw) und einem Mindestabstand Schallquelle-Immissionsort von 8 m keine Überschreitungen der 30 dB(A)-Grenze auftreten können.

### **Erhöhung des Straßenverkehrslärm durch das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum**

Beurteilungsgrundlage für die Belastung durch Straßenverkehrsgeräusche ist die 16. BImSchV ('Verkehrslärmschutzverordnung'), Berechnungsgrundlage die 'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90)'. Der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete beträgt

64 dB(A) am Tag (06.00-22.00 Uhr).

Der gewerblich bedingte Straßenverkehrslärm ist nur dann einem Betrieb zuzuordnen und in die Beurteilung einzubeziehen, wenn die Vorbelastung durch Straßenverkehr durch den Betrieb um 3 dB(A) oder mehr erhöht wird. Eine derartige Erhöhung ist nur dann zu erwarten, wenn sich das Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben verdoppelt bzw. die Emissionspegel für den gewerblich verursachten Verkehr mindestens genauso hoch sind wie die Emissionspegel für den sonstigen Straßenverkehr.

Werden die Vorbelastung gemäß Planfall 5, Prognose für 2010, aus der Verkehrsuntersuchung für Ilmenau von Lomb Consult (Januar 1994) und die o.g. Änderung der Verkehrsführung im Mühltor zugrunde gelegt, sind die Straßen mit der stärksten Erhöhung des

Verkehrsaufkommens die August-Bebel-Straße und das Mühltor. Die Verkehrszunahme findet nur im Tagzeitraum statt.

In bezug auf diese beiden Straßen ergibt sich, daß die zusätzlichen Geräuschemissionen und -immissionen durch das geplante Vorhaben um 4 dB(A) niedriger liegen als die Vorbelastung. Anders ausgedrückt: Das Einkaufszentrum erhöht den Verkehrslärmpegel im Mühltor und in der August-Bebel-Straße um 1,5 dB(A). Der Schwellenwert von 3 dB(A) wird somit nicht überschritten.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Begrenzung der Lieferzeiten und die Anzahl der liefernden Lkw ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung gesichert. Die Beschränkungen stehen dem Betrieb des Einkaufszentrums nicht entgegen.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gestatten allerdings weder die Beschränkung der Anzahl liefernder Lkw, die Begrenzung der Betriebszeiten noch die Einhaltung von Immissionswerten außerhalb des Geltungsbereichs. Deshalb ist es erforderlich, die Immissionsschutzauflagen öffentlich-rechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck werden die Auflagen in einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ilmenau und dem Vorhabenträger aufgenommen, verbunden mit der Bestimmung, daß die Beschränkungen gleichfalls als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung zu integrieren sind.

## **6.8 Lärmbelastung durch die Karl-Liebknecht-Straße / B4**

Entlang der Süd- und Ostseite des Plangebiets wird die B4 in ihrem II. Bauabschnitt - zwischen Oehrenstöcker Straße und Friesenstraße / Busbahnhof - neu gebaut. Zu diesem Zweck wurde der Straßenabschnitt mit Beschluß vom 12.12.1996 planfestgestellt; er befindet sich zur Zeit im Bau.

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens ließ das Straßenbauamt Suhl auch die durch den Aus- bzw. Neubau bedingten Geräuschimmissionen auf der Grundlage der 16. BImSchV prüfen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Misch- und Kerngebiete gleichermaßen

64 dB(A) am Tag (06.00-22.00 Uhr), und  
54 dB(A) in der Nacht (22.-06.00 Uhr).

Erwartungsgemäß wurden z.T. erhebliche Grenzwertüberschreitungen an den straßennahen Fassaden festgestellt. Zur Verdeutlichung werden im Anschluß einige Untersuchungsergebnisse benannt:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Pegelwerte sind den Planfeststellungsunterlagen entnommen, hier dem Lageplan der Lärmschutzmaßnahmen M 1:1.000, Unterlage Nr. 11.1.2.

Immissionsort / Straße	Haus-Nr. / Fassade	Beurteilungspegel (Lr) 16. BImSchV in dB(A)		Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV in dB(A)*	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
		06.00-22.00 Uhr	22.00-06.00 Uhr	06.00-22.00 Uhr	22.00-06.00 Uhr
<b>Gebietsattribut: MI / MK, Grenzwerte: 64/54 dB(A)</b>					
Oehrenst. Str.	7A		56		2
Oehrenst. Str.	9A		64		10
Oehrenst. Str.	9B		72		18
Glasbl.häuschen	C	78	71	14	17
Glaswerk	C, D	75	68	11	14
A.-Bebel-Str.	14F		56		2

\* Negative Vorzeichen stehen für Unterschreitungen der Richtwerte.

Die Beurteilungspegel tags wurden nur erfaßt, soweit es sich um überwiegend gewerblich genutzte Gebäude handelt.

Da die B4 im zweiten Bauabschnitt eine innerstädtische Bebauung durchquert, sind aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle (wie z.B. eine Lärmschutzwand) nicht möglich. Die Geräuschbelastung kann deshalb nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere durch die Nachrüstung von Schallschutzfenstern, reduziert werden.

Anspruch auf Entschädigung bzw. Erstattung der Aufwendungen für passive Schallschutzmaßnahmen haben grundsätzlich alle Gebäude bzw. Eigentümer, die auch weiterhin Bestandsschutz genießen. Der Umfang der Entschädigungsleistungen wird entsprechend dem Planfeststellungsbeschluß in einem gesonderten Verfahren geregelt. Grundlage dafür ist die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) vom 04.02.1997.

Für alle Gebäude, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans abgerissen werden sollen (z.B. Haus August-Bebel-Straße 14), entfällt der Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der B4. So stellt auch die Errichtung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums einen Neubau dar, für den sich kein Anspruch auf Entschädigungsleistungen ableiten läßt.

Aufgrund der Tatsache, daß sowohl die Ermittlung der Lärmimmissionen als auch die Festlegung der Entschädigungsleistungen zum weiteren Regelungsspektrum des Planfeststellungsverfahrens zur B4 (II. Bauabschnitt) zählen, verzichtet der Bebauungsplan auf eigene Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Statt dessen sind in der Planzeichnung als Hinweis die Gebäudefassaden markiert, an denen nach den Planfeststellungsunterlagen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten sind.

## 6.9 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.

Im Mischgebiet sind im Grundsatz nur Sattel- und Walmdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. Eine Ausnahme besteht für Flachdächer über untergeordneten Baukörpern oder Teilen von diesen. Dadurch soll das Entstehen gestalterisch unangepaßter Bauformen - besonders im Zuge der Errichtung von Nebengebäuden für Gewerbe- und Handelsbetriebe - verhindert werden.

Geneigte Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad aufweisen; dadurch ist die Anlehnung an den Bestand gesichert. Innerhalb dieser Bandbreite erleichtern höhere Dachneigungen 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. Hier kommen in erster Linie Tonziegel und Schiefer-eindeckung in Frage.

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 Beschränkung auf abgetönte (Pastell-)Farben ist aus dem in Ilmenau typischen und gewünschten Erscheinungsbild der Fassaden abgeleitet.

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.<sup>2</sup> Hier gilt sinngemäß das vorher zu 'Fensterformaten' Gesagte. In Verbindung mit weiteren Bestimmungen soll erreicht werden, daß neben rein wirtschaftlichen Kriterien die allgemeinen Anforderungen an die Gestaltqualität des Gebiets Berücksichtigung finden. Daher bestehen auch Beschränkungen in bezug auf den Einsatz von Anlagen mit wechselndem oder laufendem Licht.

<sup>2</sup> Da das Plangebiet von öffentlichen Straßen umschlossen ist, sind alle an der Plangebietsgrenze liegenden Gebäude von dieser Bestimmung betroffen.

Um nicht beabsichtigte Härten im Einzelfall zu vermeiden, können Ausnahmen von den Bestimmungen zu Werbeanlagen gewährt werden. Die Ausnahmeregelung ist als Kompromiß zwischen den öffentlichen stadtgestalterischen Zielen und den privaten Interessen der gewerblichen Wirtschaft zu werten.

In bezug auf die nicht-gebäudebezogenen Festsetzungen ist die Bestimmung zur Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge hervorzuheben. Nur im Mischgebiet sollen wegen des hohen Wohnungsanteils Oberflächen hergestellt werden, die gestalterisch hochwertiger sind und die Versickerung unverschmutzten Oberflächenwassers fördern. Die ebenerdigen Stellplätze des Einkaufszentrums werden dagegen intensiv genutzt, wodurch vermehrt Öleintrag und Reifenabrieb entstehen. Aus diesem Grund müssen die Stellplatz- bzw. Fahrbahndecken im Kerngebiet wasserundurchlässig hergestellt und an das Trennsystem angeschlossen werden.

## **6.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Im südwestlichen Plangebiet, an der B 4, stand das sogenannte 'Glasbläserhäuschen', das in die Denkmalliste des Landes Thüringen aufgenommen war. Nach langen Diskussionen zwischen der Fachbehörde, dem Vorhabenträger des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums und der Stadtverwaltung kam man zu dem Ergebnis, daß kein Denkmalwert (mehr) gegeben sei, so daß dem Abriß des Glasbläserhäuschens zugestimmt wurde.

Die denkmalgeschützte Fassade des Altbaus war ebenfalls mehrfach Gegenstand von Gesprächen zwischen der Denkmalschutzbehörde, der Stadt Ilmenau und dem Vorhabenträger. Im Ergebnis wurde eine Lösung gefunden, die die alte Fassade erhält und in den Neubau integriert.

## **6.11 Kennzeichnung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen**

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts wurde der Standort 'Alte Glasfabrik' für die Glasproduktion genutzt. Bei der Herstellung und Justierung diverser Meßinstrumente kamen wassergefährdende Stoffe, insbesondere größere Mengen Quecksilber, zum Einsatz.

Auf dem stillgelegten Betriebsgelände des alten Glaswerks wurden im Ergebnis mehrerer orientierender Untersuchungen z.T. erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens, der Gebäudesubstanz sowie von Sedimenten des über das Werksgelände führenden Mühlbaches festgestellt. Das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft, war bereits frühzeitig in die Planungen zur Errichtung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums eingebunden.

Nach diversen Abstimmungen zwischen den Fachverwaltungen, der Stadt Ilmenau und den planenden Büros wurden zunächst 8 altlastrelevante Bereiche abgegrenzt und für die Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgesehen:<sup>3</sup>

1. Mechanikgebäude,
2. Lagerplatz für Glasabfälle,
3. Lagerschuppen für Chemikalien,
4. Kompressorenraum,
5. HF-Lager (Bereich, in dem mit Flußsäure umgegangen wurde),
6. Kontaminationen des Mauerwerks, ggfs. auch des Bodens,
7. Mühlgraben (Sedimentation von Quecksilber),
8. Autoreparaturwerkstatt mit Tankstelle.

Im Einvernehmen mit dem Staatlichen Umweltamt wurde während der Planaufstellung des Bebauungsplans ein Großteil der teilweise kontaminierten Bausubstanz abgebrochen und - soweit erforderlich - ordnungsgemäß entsorgt, so daß für die Bereiche des Kompressorenraums, der Werkstätten sowie des Justierraums kein Handlungsbedarf mehr gegeben ist.

Mit Stand vom Dezember 1997 müssen nur noch folgende Verdachtsbereiche als Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:<sup>4</sup>

1. Lacklager,
2. HF-Lager (Bereich, in dem mit Flußsäure umgegangen wurde),
3. Kontaminationen des Mauerwerks, ggfs. auch des Bodens,
4. Mühlgraben (Sedimentation von Quecksilber),
5. Autoreparaturwerkstatt mit Tankstelle.

Im Bereich des Lacklagers und des HF-Lagers ist ein Austausch des belasteten Bodens notwendig. Anzeige und Durchführung dieser und aller sonstigen Sanierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt vorgenommen.

## 7 Grundzüge der Grünordnungsplanung

Die Ergebnisse der landespflegerischen Bestandsaufnahme, die Ermittlung der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen, das Ergebnis der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, die Empfehlungen zu landespflegerischen Maßnahmen sowie die Vorschläge für Textliche Festsetzungen sind als Teil des parallel erarbeiteten Grünordnungsplans in den Bebauungsplan eingegangen.

---

<sup>3</sup> Siehe Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten, vom 20.06.1997.

<sup>4</sup> Vgl. Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten, vom 05.12.1997.

Die allgemeinen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sind im Grünordnungsplan und in Kapitel 3 dieser Begründung ausführlich beschrieben.

### **Landschaftsplanerische Rahmenbedingungen**

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans der Stadt Ilmenau und der Gemeinde Oberpörlitz sieht für das Plangebiet die Offenlegung verrohrter Bachabschnitte sowie eine Durchgrünung der Bauflächen und Immissionsschutzanpflanzungen an vielbefahrenen Straßen vor (Alleen, Gehölze).

Von der Biotopkartierung des IIm-Kreises wurden im Untersuchungsraum keine Biotope erfaßt. Kartierte Biotope befinden sich mit Ausnahme weniger Flächen außerhalb des Siedlungsraums der Stadt Ilmenau.

### **7.1 Gegenwärtige Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft**

Die reale Vegetation, d.h. die Vegetation, die aufgrund bestehende Umweltbedingungen und menschlichen Einflusses vorherrscht, entspricht nicht der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan). Sie wurde anhand einer Kartierung der Biotoptypen, der Nutzungsstrukturen und der sonstigen Elemente im September 1996 erfaßt.

#### **Gewässer**

Der Mühlgraben ist innerhalb des Plangebiets etwa zur Hälfte verdoht. Die offen geführten Abschnitte sind mit Bruchsteinen und Betonmauern ausgebaut. Das Gewässer ist infolge der Einleitung von Schmutzwasser sehr stark verunreinigt. Weiterhin weist der Mühlgraben im östlichen Abschnitt einen hohen Anteil an gewässerbegleitenden Bäumen auf; unter den Arten befinden sich auch standortgerechte Ufergehölze (z.B. Gemeine Esche) der Fließgewässer.

#### **Gehölzstrukturen**

Insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebiets bestehen geschlossene, z.T. sehr dichte und naturnahe Gehölzbestände (Baum- und Strauchgruppen, Gebüsch). Diese Bestände werden durch zahlreiche alte und mächtige Einzelbäume ergänzt.

Die markanten, ortsbildprägenden Einzelbäume, die geschlossenen Gehölzbestände und die Ufergehölzzone am Mühlgraben sind Biotoptypen und Nutzungsstrukturen mit hoher ökologischer Wertigkeit.

## **Garten- und Grasland**

Die Ruderalflächen sind durch die angrenzenden Nutzungen stark beeinträchtigt. Eine größere Gartenbrache ist mit mittelgroßen Obstgehölzen bestanden. Der Unterwuchs wird aus einer nitrophilen Krautschicht gebildet. Die Ziergärten und Zierrasenflächen werden größtenteils intensiv genutzt und gepflegt.

Wegen ihres Strukturreichtums und Aufwuchses zählt die Gartenbrache ebenfalls zu den Biotoptypen und Nutzungsstrukturen mit hoher ökologischer Wertigkeit. Die verwilderte Fläche stellt ein Rückzugsgebiet für die Flora und Fauna im innerstädtischen Bereich dar.

In die Stufe 'mittlere ökologische Wertigkeit' sind die Ruderal- und Sukzessionsflächen sowie die offenen Mühlgrabenabschnitte ohne Ufergehölzzone einzuordnen. Hier besteht bereits eine hohe Vorbelastung der Biotoptypen.

Eine geringe ökologische Wertigkeit haben die Ziergärten und Zierrasen.

## **Tierwelt**

Der größte Teil des Plangebiets ist für die Tierwelt unattraktiv und bietet kaum Lebensmöglichkeiten. Nur in den Bereichen des Garten- und Graslandes konnten bei der ersten Begehung im Frühjahr 1993 Insekten (Tagfalter, Laufkäfer, Spinnentiere, etc.) und weniger störungsempfindliche Vögel, wie die Amsel und die Kohlmeise, beobachtet werden.

## **Sonstige Nutzungsstrukturen und Elemente**

Der größte Teil des Plangebiets wird von bebauten, versiegelten oder stark verdichteten Flächen, von nicht versiegelten Flächen und offenem Boden mit unterschiedlicher Verdichtung geprägt. Weiterhin werden große Flächen von Abraummateriale, entstanden durch die Beseitigung ehemaliger Gebäude, eingenommen. Die Bodenhorizonte unter dem Abraummateriale sind als sehr verdichtet und überaus anthropomorph (Umlagerungen) zu bezeichnen. In Teilbereichen des Untersuchungsraums ist Unrat in Form von Gartenabfällen, Schrott und sonstigem Müll vorzufinden.

## **Landschafts- und Ortsbild**

Das alte Verwaltungsgebäude der Glashütte besitzt aufgrund der historischen Bausubstanz und der Größe des Baukörpers ortbildprägenden Charakter. Dagegen wirken sich die rückwärtigen z.T. verfallenden Bauten (Schuppen, Garagen, etc.) und Hofräume angesichts ihres negativen Erscheinungsbildes störend auf das Ortsbild aus. Die im Nordosten des Plangebiets liegende Grünfläche hat insbesondere wegen der mächtigen Ein-

zelbäume eine hohe Bedeutung für die Gestaltqualität in der südöstlichen Innenstadt. Die älteren Linden entlang der Karl-Liebknecht-Straße und der August-Bebe-Straße gliedern und gestalten den Straßenraum.

## **Zusammenfassung**

Der größte Teil des Plangebiets besteht aus Flächen sehr geringer ökologischer Wertigkeit. Nur die Gehölzstrukturen sind aufgrund ihres Alters, ihrer Bodenständigkeit (Ufergehölz am Mühlgraben) und raumbedeutsamen Wirkung als 'hoch' einzustufen.

## **7.2 Im Bebauungsplan verwirklichte landespflegerische Zielvorstellungen**

Schwerpunktmäßig werden die folgenden landespflegerischen und stadtgestalterischen Ziele durch Festsetzungen des Bebauungsplans 'Alte Glashütte-Nord' gesichert oder im Rahmen von Empfehlungen aufgenommen:

- Erhaltung des Gehölzstrukturen soweit möglich,
- Durchgrünung des Plangebiets,
- Offenlegung des Mühlgrabens in Teilabschnitten,
- Anpflanzungen im Nahbereich des Mühlgrabens,
- Schutz bestimmter Anteile von Grundstücksflächen vor Bodenversiegelung,
- Einsatz von Fassadenbegrünung,
- Bepflanzung von Stellplatzanlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Alte Glashütte-Nord' kommt der Begrünung von Freiflächen und Gebäuden besondere Bedeutung zu. Die Gründe liegen zum einen in der starken Überbauung und der desolaten Freiraumstruktur im westlichen Teil des Plangebiets, in dem vor allem Verbesserungen für den Wohnungsbestand erreicht werden müssen. Zum anderen ist ein Ausgleich für die hohe Baudichte im östlichen Teil des Plangebiets möglichst auf den Grundstücken herzustellen. Außerdem verlangen die Brachflächen in beiden Teilgebieten nach einer Sanierung und Aufwertung.

## **7.3 Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft**

Der Eingriffstatbestand wird durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung der Baukörper und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung verursacht. Der zeitliche Ablauf des Eingriffs ist abhängig von der Dauer des Bebauungsplanverfahrens und dessen Realisierung. Das Bauvorhaben 'Geschäfts- und Dienstleistungszentrum' dürfte innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen verwirklicht sein.

## **Auswirkungen der Planungs- und Baumaßnahmen**

Als **baubedingte Wirkungen** sind insbesondere zu erwarten: Beseitigung von Vegetationsbeständen, Vernichtung von Habitatstrukturen, Beeinflussung des Grundwasserspiegels und Gefahr der Grundwasserverunreinigung, Entfernung von gewachsenem Boden, Verdichtung des Bodens im Plangebiet durch bauliche Maßnahmen, Lärm auf Straßen, Wegen und Bauflächen durch Bautätigkeit.

Als **anlagenbedingte Wirkungen** sind insbesondere zu erwarten: Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung, Versiegelung von gewachsenem Boden, Erhöhung des Oberflächenabflusses, dauerhafte Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (in erster Linie verstärkte Aufheizung der Luft über den versiegelten Flächen), weitere Verringerung der Habitat- /Biotopgröße für Pflanzen und Tierarten, Verlust raumbedeutsamer Gehölzstrukturen, Entfall standortgerechter Ufergehölze am Mühlgraben, Verlust der Ruderal- und Sukzessionsflächen einschließlich der Gartenbrache, Verrohrung weiterer (bislang noch offener) Abschnitte des Mühlgrabens.

Als **betriebsbedingte Wirkungen** sind zu erwarten: Schadstoffemissionen gasförmiger Art (Luftschadstoffe), flüssiger Art (Abwässer) und fester Art (Abfallstoffe), Lärmemissionen durch Fahrzeugverkehr (Zu- und Abfahrt, Anlieferung bzw. Be- und Entladen, Parken) sowie Produktionsprozesse.

### **7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Aus der Übersicht auf der nächsten Seite geht hervor, welche Maßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 'Alte Glashütte-Nord' ergriffen werden, um die zu erwartenden und nicht vermeidbaren Eingriffe zu vermindern bzw. auszugleichen. Die Maßnahmen sind aus dem begleitenden Grünordnungsplan abgeleitet. Jedoch lassen sich nicht alle Maßnahmen bauplanungsrechtlich oder im Rahmen Örtlicher Bauvorschriften festsetzen.

### **7.5 Bilanzierung des Eingriffs und Kompensation**

Die im Grünordnungsplan vorgenommene Bilanzierung diene dazu, Art und Umfang erforderlicher Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen festzustellen. Anzumerken ist, daß diese Maßnahmen erst nach einem gewissen Zeitraum die ökologischen Funktionen innerhalb des Naturhaushalts vollständig übernehmen können. Im Rahmen der Bilanzierung wird der Zustand angenommen, der nach Ablauf des Entwicklungszeitraums entsteht bzw. entstehen soll.

Die Bilanzierung des Grünordnungsplans basierte auf einem Punktesystem, bei dem die Flächengröße der einzelnen Biotoptypen und ihre Wertigkeit in die Berechnung einging. Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung resultierte die Aussage, daß eine Vollkompensation im Plangebiet unter den gegebenen Bedingungen nicht möglich sei.

## Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nr. der Maßnahme	Maßnahme	Typ der Maßnahme	Festsetzung		nachrichtl. Übernahme	Hinweis / Empfehlung
			i.S.v. §8a BNatSchG	§ ... BauGB § ... ThürBO		
<b>Landschaftspotential: Boden</b>						
<b>P1...P3</b>	Entsiegelung und Renaturierung versiegelter Flächen	Ausgleich		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)		
	Entfernung von Müll, Schrott und Ablagerungen jeder Art	Ausgleich		(z.T. Voraussetzung zur Erschließung)		
	Abriß desolater Schuppen im Mischgebiet	Ausgleich		(wegen des Bestandsschutzes nicht festsetzbar)		■
	Anlage der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen im Mischgebiet	Minderung		§ 83 Abs. 1 Nr. 4		
<b>Landschaftspotential: Wasser</b>						
	Offenlegung des Mühlgrabens im nordwestlichen Teilabschnitt	Ausgleich		(aufgrund des vorrangigen Wasserrechts nicht festsetzbar)		
<b>Landschaftspotential: Klima / Luft</b>						
<b>P1...P3</b>	Pflanzungen zur Sedimentation und Ausfilterung von Luftschadstoffen	Minderung / Ausgleich		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)		
<b>Landschaftspotential: Arten und Biotope</b>						
<b>(Plan-eintrag)</b>	Erhaltung und Sicherung von Einzelbäumen	Vermeidung		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)		
	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	Vermeidung		§ 83 Abs. 1 Nr. 4		
<b>P1...P3</b>	Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	Ausgleich		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)		
<b>Landschaftspotential: Landschafts- und Ortsbild</b>						
<b>(Plan-eintrag)</b>	Pflanzung von Alleen entlang der August-Bebel-Straße und der B4	Vermeidung / Ausgleich		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)b)		
	teilweise Begrünung der Fassaden	Ausgleich		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)		
	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	Ausgleich		§ 83 Abs. 1 Nr. 4		

Der Grünordnungsplan basierte - in Übereinstimmung mit dem zweiten Bebauungsplanentwurf - auf der Annahme, daß weite Teile des Mühlgrabens künftig verrohrt würden. In Verhandlungen zwischen der Stadt Ilmenau, dem Vorhabenträger, der Unteren Wasser-

behörde und der Unteren Naturschutzbehörde konnte in der Zwischenzeit eine Lösung erzielt werden, die auf die naturräumlichen Belange wesentlich besser eingeht. Sie orientiert sich an dem Grundsatz, daß die Offenlegung bzw. Freihaltung eines innerstädtischen Fließgewässers Priorität vor allen anderen, in Betracht kommenden Maßnahmen hat.

Das Verhandlungsergebnis besteht darin, daß nicht nur im westlichen Plangebiet ein heute verdeckter Mühlgrabenabschnitt geöffnet wird, sondern auch am östlichen Plangebietsrand die zur Zeit freiliegenden Grabenabschnitte erhalten bleiben. Das ist unter anderem deshalb möglich, weil nach dem verabschiedeten Konzept der Außenanlagen des Einkaufszentrums der interne Parkplatzverkehr über die bestehende Brücke abgewickelt werden kann. Durch Freihalten der Grabenbereiche lassen sich außerdem mehrere Bäume erhalten, die den Charakter des Gebiets prägen.

Im zweiten Entwurf zum Bebauungsplan stellte die Stadt Ilmenau bereits dar, daß eine Möglichkeit der Kompensationserfüllung darin besteht, den nordwestlichen Teilabschnitt des Mühlgrabens (in der Planung nachrichtlich übernommen) zu renaturieren oder sich an einer solchen Maßnahme wesentlich zu beteiligen.

Übertragen auf den Planungsstand des dritten Entwurfs bzw. der Beschlußfassung ist die Stadt in Übereinstimmung mit den Fachbehörden der Meinung, daß in der Summe aller im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Ausgleichspflicht Genüge getan ist. Da im Zuge des Planaufstellungsverfahrens die naturräumlichen Belange besser berücksichtigt werden konnten, ist eine erneute Punktebewertung entbehrlich.

Die Sicherungs- und Sanierungsarbeiten am Mühlgraben bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung und erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Es ist daher nicht erforderlich, detaillierte Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzuschreiben. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf Empfehlungen zur Offenlegung des Mühlgrabens (s.u.).

## **7.6 Empfehlungen zur Sanierung des Mühlgrabens**

In der Stadtentwicklung Ilmenaus spielten Fließgewässer stets eine bedeutende Rolle. Bereits der Stadtname gründet sich auf den im Talraum verlaufenden Fluß. Der Mühlgraben wurde zunächst angelegt, um Mühlen anzutreiben und Wasser für andere Wirtschaftszweige zur Verfügung zu stellen. Bis 1929 lag der Graben offen, danach wurde er im Innenstadtbereich größtenteils verrohrt. Aufgrund der Siedlungsentwicklung in südlicher Richtung wurde die anfängliche Randlage des Mühlgrabens zur zentralen Lage in der Innenstadt.

Wegen der gestalterisch und ökologisch unbefriedigenden Situation ist die Stadt Ilmenau bemüht, durch Aus- und Umbaumaßnahmen den Mühlgraben wieder in das Stadtbild zu integrieren und erlebbar zu machen. Die Verwirklichung des Bebauungsplans 'Alte Glashütte-Nord' bietet dafür in begrenztem Umfang eine Gelegenheit. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurden für Teilbereiche des Grabens bereits erste Schritte bis

hin zu Baumaßnahmen unternommen - westlich der Sparkasse konnte ein Teilabschnitt bereits freigelegt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist einer von mehreren Bebauungsplänen, deren Geltungsbereiche vom Mühlgraben durchquert werden. Die Uferbereiche des Gewässers sollen baulich gesichert, gestalterisch aufgewertet und teilweise für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, die Einzelmaßnahmen in den verschiedenen Planungsgebieten aufeinander abzustimmen und in eine gesamtstädtische Konzeption einzubinden.

In dem nordwestlichen Teilabschnitt neben der ehemaligen Konsumfleischerei ist wegen des knappen zur Verfügung stehenden Raums ein 'städtischer' Ausbau des Gewässers notwendig, ein naturnaher Ausbau scheidet aus. Dadurch erhöht sich zwar die ökologische Wertigkeit nur geringfügig, aus stadtgestalterischer Sicht ließe sich jedoch eine wesentliche Verbesserung erzielen.

Der Bebauungsplan kann der fachrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde weder vorgreifen noch diese ersetzen. Deshalb wurden die Abschnitte des Mühlgrabens, in denen der Verlauf des Grabens nicht geändert werden soll, als 'Nachrichtliche Übernahme' in die Planzeichnung eingetragen. Geplante, freiliegende Grabenabschnitte sind mit dem Planzeichen 'Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung' versehen.

Im Vorgriff auf die Bestimmungen des wasserrechtlichen Verfahrens sind folgende Maßnahmen zur Sanierung des Mühlgrabens zu empfehlen:

- Unterbindung der Einleitung von Abwasser,
- Beseitigung der Spundwände und Betonmauern im Uferbereich und Ersatz durch geeignete ingenieurbiologische Bauweisen,
- Einfassung des Grabens mit ortstypischen Natursteinmauern,
- Offenlegung bzw. Offenlassen der Gewässersohle und Ausbildung mit Boden substraten unterschiedlicher Art und Körnung,
- asymmetrischer Aufbau des Querprofils,
- Bepflanzung der Uferbereiche.

## **8 Abwägung der Belange**

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau vorgenommen. Dazu hat die Stadtverwaltung eine Zusammenstellung aller Bedenken und Anregungen erarbeitet, die eine Kommentierung des mit der Planung beauftragten Büros und einen Beschlußvorschlag enthält.

Dem Bebauungsplan-Entwurf liegen die Ergebnisse des bisherigen Aufstellungsverfahrens zugrunde, das unter anderem die frühzeitige Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die erste und die zweite öffentliche Auslegung umfaßt.

## **9 Hinweise zur Planverwirklichung**

### **Leitungsgebundene Infrastruktur**

Im Plangebiet sind Hausanschlußleitungen für die Erdgasversorgung vorhanden, die in die Baugebiete hineinreichen. Daher ist vor Baubeginn eine örtliche Einweisung durch die Gasversorgung Thüringen GmbH (GVT) erforderlich.

Die Stadtwerke Ilmenau wiesen darauf hin, daß im östlichen Geltungsbereich eine Niederdruckgasleitung (NW 175/200) verläuft, die nicht verlegt werden soll. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Leitungsrecht festgesetzt. Es empfiehlt sich darüber hinaus, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Ilmenau zu vereinbaren.

Eine entsprechende Regelung wurde für eine Fernwärmeleitung (DN 125) der Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH getroffen.

In Teilbereichen des Plangebiets ist mit dem Vorhandensein von Mittelspannungskabeln (MS-Kabel) zu rechnen. Vor Baubeginn sollte daher eine Kabelauskunft bei der Thüringer Energie AG (TEAG) in Meiningen eingeholt werden.

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer oberirdischer oder unterirdischer Fernmeldeanlagen erforderlich. Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Niederlassung Erfurt so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

### **Behandlung und Abführung des Abwassers**

Die gesamten anfallenden Abwässer (verschmutztes Oberflächenwasser, Sozialabwasser und gewerbliches Abwasser) sind der ZKA Ilmenau zur Behandlung zuzuführen.

Gewerbliches Abwasser im Sinne der Abwasserherkunfts-VO (Abwasser mit gefährlichen Stoffen) und Oberflächenwasser von stark frequentierten Freiflächen sind vom Verursacher vor Einleitung in Abwasserbehandlungsanlagen nach dem Stand der Technik zu behandeln. Durch die Bauherren ist die Genehmigung für das Einleiten behandelter Abwässer beim Staatlichen Umweltamt Erfurt zu beantragen.

### **Behandlung des Oberflächenwassers:**

Die Frage der Versickerungsfähigkeit des unverschmutzten Oberflächenwassers (von Dach- und Freiflächen) ist im Einzelfall mit den zuständigen Behörden zu klären. Eine generelle Forderung nach Maßnahmen zur Versickerung kann im Bebauungsplan wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse und der möglicherweise vorhandenen Kontaminationen nicht erhoben werden. Sofern das Oberflächenwasser dem nächsten Gewässer (Mühlgraben) zugeführt wird, darf die Einleitungsmenge die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters nicht überschreiten. Die Herstellung von Versickerungsanlagen setzt das Erarbeiten eines Bodengutachtens einschließlich der Prüfung der Schadstoffbelastung voraus.

Einer Versiegelung von Flächen ist durch die Verwendung durchlässiger Materialien weitestgehend entgegenzuwirken.

### **Schutz des Grundwassers**

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.

Für Bauteile, die in das Grundwasser hineinragen, ist zuvor ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Werden Bauwasserhaltungen erforderlich (insbesondere im Bereich von Kellern), ist zuvor die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### **Sicherung der Ver- und Entsorgung**

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) für die Feuerwehr, das Rettungswesen, sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu sichern.

Die Löschwasserversorgung ist mittels Hydranten zu sichern.

### **Meldepflichten bei Altlasten, Erdarbeiten und Bodenfunden**

Sollten sich bei den auszuführenden Arbeiten Anzeichen ergeben, daß Altlastenverdacht nach § 16 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) auf den bislang nicht gekennzeichneten Flächen des Geltungsbereichs vorliegt, ist dies unverzüglich dem Umweltamt des IIm-Kreises mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zu einer Entscheidung der Beteiligten einzustellen.

In bezug auf die Klärung der Kontaminationssituation auf dem ehemaligen Glaswerksgelände und auf dem ehemaligen Gelände der Kraftverkehr Ilmenau GmbH (Flur 5, Flurstücke 436 und 3394) ist mit dem Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten des Staatlichen Umweltamtes Erfurt Verbindung aufzunehmen, um notwendige Maßnahmen unter Berücksichtigung der späteren Nutzung festlegen zu können.

Ergeben sich zur Problematik der kontaminationsverdächtigen bzw. kontaminierten Flächen noch Anhaltspunkte, die bisher nicht erfaßt worden sind und unmittelbar das Plangebiet betreffen, ist dem Staatlichen Umweltamt Erfurt hierüber Mitteilung zu machen.

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

Im Zuge von Baumaßnahmen können bei Schachtungen archäologische Funde auftreten. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des IIm-Kreises anzuzeigen.

### **Pflanzmaßnahmen - Ausführung und Schutzmaßnahmen**

Die Ausführung der Pflanzungen ist von größter Bedeutung für den Erfolg der Maßnahmen. Ein Austrocknen der Wurzeln muß vermieden werden, d.h. die Wurzelfeuchtigkeit ist zu erhalten. Soweit Pflanzungen im Herbst erfolgen, sollte nur bei frostfreiem Wetter und offenem Boden gepflanzt werden. Grundsätzlich sind die Pflanzungen spätestens nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Mit dem Abschluß der Bepflanzung darf jedoch die Maßnahme nicht als beendet betrachtet werden. Erst die nachträgliche Pflege sichert den gewünschten Aufwuchs dauerhaft. Die DIN 18916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' ist zu beachten.

In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren sowie durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) Vorsorge gegenüber Beeinträchtigungen zu treffen (siehe DIN 18920).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.

### **Sonstige Hinweise zur Planverwirklichung**

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen, insbesondere die Entwicklungsbereiche im Kerngebiet (MK), befinden sich in der Hand weniger Eigentümer.

## 10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 1a 'Alte Glashütte-Nord' sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).
- 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. 10 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).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bestehende Rechtsvorschriften aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

## 11 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ilmenau hat in ihrer Sitzung am 16.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 'Alte Glashütte' gefaßt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Mühlforstraße, die August-Bebel-Straße, die Bahnlinie Ilmenau-Schleusingen und die Oehrenstöcker Straße.

Während der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde deutlich, daß es aus Gründen der verwaltungstechnischen Handhabung, der Verfahrensbeschleunigung und der Verwirklichung der Bebauungsplanung sinnvoll ist, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 in drei formal getrennte, aber inhaltlich im Zusammenhang stehende Bebauungspläne aufzuteilen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1a 'Alte Glashütte-Nord' wurde bereits in Kapitel 2 beschrieben. Jenseits der B 4 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b 'Alte Glashütte-Mitte', der begrenzt wird durch die Karl-Liebnecht-Straße (B 4) einschließlich, die August-Bebel-Straße, die Bahnlinie Ilmenau-Schleusingen und die Oehrenstöcker Straße. Südlich der Ilm befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1c 'Alte Glashütte-Süd' mit den Grenzen Ilm-Ufer, Bahnlinie Ilmenau-Schleusingen und Oehrenstöcker Straße.

Die formalen Schritte zur Überführung des Bebauungsplans Nr. 1 in die Bebauungspläne Nr. 1a, 1b und 1c wurden parallel zum Planentwurfsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 1b 'Alte Glashütte-Mitte' mittels Beschluß durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.1993 vorgenommen.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung im Zeitraum vom 10.08.1992 bis zum 21.08.1992 im Stadtbauamt Ilmenau aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.09.1992 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.11.1992 gebeten.

Vom 03.12.1993 bis zum 10.01.1994 fand die erste öffentliche Auslegung statt.

Die zweite Auslegung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dauerte vom 10.03.1997 bis 18.04.1997.

Die dritte Auslegung - ebenfalls mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - erstreckte sich vom 06.04.1998 bis zum 13.05.1998.

---

## Hinweis

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

---

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch: