

**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 9
DER STADT ILMENAU****"Autohaus am Vogelherd"****B e g r ü n d u n g**

zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß
§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 22.11.93

Inhaltsübersicht:

- 1 Aufstellungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und
 Rechtsgrundlagen
- 2 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Er-
 schließungsplanes
- 3 Beschreibung des Plangebietes
- 3.1 Lage und Größe
- 3.2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung
- 4 Darstellung des Flächennutzungsplanes
- 5 Anlaß der Planung
- 6 Planungsziel
- 7 Grundzüge der Planung
- 7.1 Planungsgrundsätze
- 7.2 Erläuterung der Planungsidee
- 7.3 Gestaltungskonzept
- 7.4 Verkehrslösung
- 7.5 Baugrund und archäologische Denkmalpflege
- 7.6 Ver- und Entsorgung
- 8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und
 der Landespflege - Umweltverträglichkeitsstudie/
 Grünordnungsplan
- 9 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

1. Aufstellungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen

Die StVV der Stadt Ilmenau hat in ihrer Sitzung am 24.06.93 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 der Stadt Ilmenau, "Autohaus am Vogelherd", beschlossen.

Die Aufstellung wurde erforderlich, da die Stadt Ilmenau gemäß dem Entwurf des Thüringer Landesentwicklungsprogrammes als Mittelzentrum den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung des Verflechtungsbereiches langfristig decken und hierzu ein möglichst breit gefächertes Warenangebot bereithalten soll. Dies ist nur möglich, wenn entsprechende neue Einkaufseinrichtungen gebaut werden, da die derzeit vorhandenen Geschäfte und Warenhäuser dieser Funktion nur eingeschränkt gerecht werden.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verfolgt die Stadt Ilmenau das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zu gewährleisten. Es soll insbesondere dazu beitragen, die Wirtschaftskraft der Stadt und der Region zu stärken und die vorhandene Kaufkraft im Territorium zu binden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das Gesetz über die Bauordnung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) einschließlich der entsprechenden Durchführungsbestimmungen sowie die Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen GB) vom 28.04.93.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Gemäß Aufstellungsbeschluß der StVV vom 24.06.93 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9, "Autohaus am Vogelherd", wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Straße "Am Vogelherd"
- im Süden durch die Bundesstraße B 87 "Büchelohr Straße" und
- im Westen und Nordwesten durch den Fußweg von der B 87 zur Straße "Am Vogelherd"

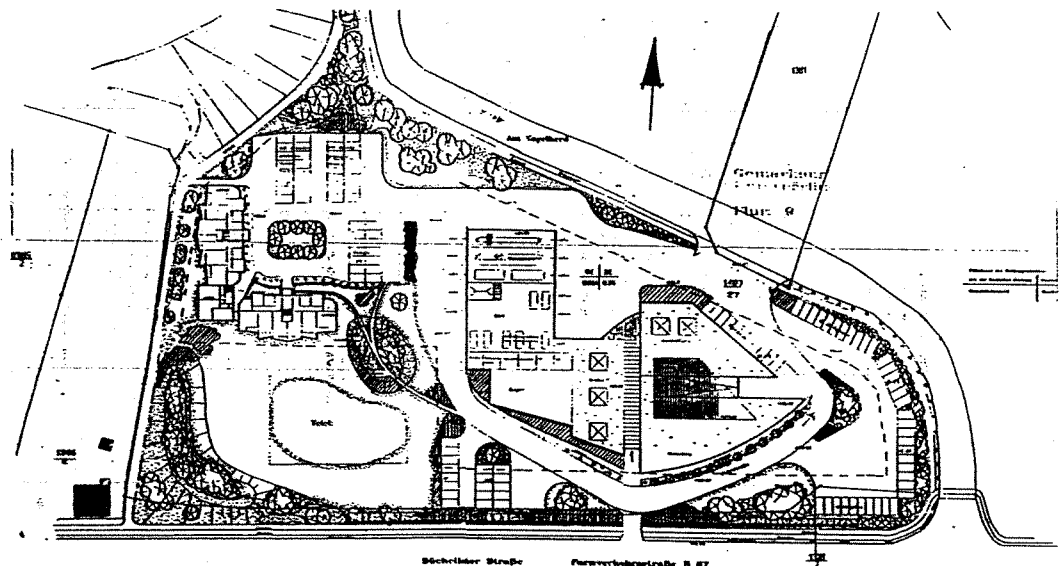
Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke:

Flur 9, Unterpörlitz:

Flurstück 1400/22 (teilweise)

Flurstück 1378/3 (teilweise)

Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9.



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9, "Autohaus am Vogelherd"

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der östlich an das Stadtgebiet Ilmenau angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen.

Es liegt direkt an der Bundesstraße 87 in Richtung Weimar am Anbindepunkt der Zufahrtsstraße "Am Vogelherd" zum nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegelände. Dem Standort kommt eine stadtbildprägende Bedeutung im Ortseingangsbereich zu.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

3.2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet zum überwiegenden Teil eine Grünfläche, auf der vor ca. 5 Jahren vereinzelte kleine Baumpflanzungen vorgenommen wurden.

Im südwestlichen Teil befindet sich ein Absetzbecken des Industriegebietes, das den Abfluß der dortigen Oberflächenwasser in das südlich der Büchelohr Straße gelegene Teichgebiet regulieren soll. Für Havariefälle im Gewerbebereich ist das Absetzbecken als Ölabscheider vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet wird gegenwärtig durchkreuzt von Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Die Notwendigkeit der Umverlegung ist im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen.

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im (vorläufigen) Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Neben der gewerblichen Nutzung für das Autohaus ist jedoch im Plangebiet auch die Ansiedlung von Betriebspersonal für Zweigbetriebe bzw. Lehrlingen geplant, die über den gemäß § 8 BauNVO vorgesehenen Personenkreis hinausgeht.

Dadurch wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes die Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO erforderlich. Auswirkungen auf die direkte Zielstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben sich dadurch nicht.

5. Anlaß der Planung

Anlaß der Planung ist das Vorhaben des Eigentümers, auf den o. g. Grundstücken eine Zweigfiliale für Mercedes-Benz-"Autohaus mit Reparaturwerkstatt" sowie Wohnungen für das Betriebspersonal zu errichten.

Da die Erschließung im Vorfeld nicht gesichert war, mußten umfangreiche Abstimmungen zur Umverlegung vorhandener Versorgungsleitungen vorgenommen werden.

6. Planungsziel

Ziel der Planung ist neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet die rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrages.

Durch den Bau des Mercedes-Benz-Autohauses soll sowohl die Attraktivität der Kreisstadt erhöht als auch das Verkaufsangebot für die Bevölkerung verbessert werden.

Durch den Bau von Betriebswohnungen soll ein Beitrag zur derzeit angespannten Wohnungssituation in der Kreisstadt geleistet werden.

Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sowie die Bindung einheimischer Firmen für den Bau sind für die Stadt Ilmenau mit ihrer hohen Arbeitslosenquote von großer Bedeutung. Durch das Vorhaben werden 20 Arbeitsplätze geschaffen.

Der Bau des Autohauses sowie der dazugehörigen Betriebswohnungen liegt damit im vordringlichen Interesse der Stadt Ilmenau.

7. Grundzüge der Planung

7.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Autohaus am Vogelherd" geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine Neubebauung schaffen, die einen gelungenen Akzent am östlichen Ortseingangsbereich der Stadt Ilmenau darstellt,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten,
- den Belangen der Wirtschaft Rechnung tragen und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu einer Struktur beitragen, die den Funktionen Ilmenaus als Mittelzentrum gerecht wird.

7.2 Erläuterung der Planungsidee

Die Mercedes-Benz AG beabsichtigt, eine Zweigfiliale für Mercedes-Benz im Industrie- und Gewerbegebiet "Am Vogelherd" in Ilmenau neu anzusiedeln.

Das Vorhaben gliedert sich in zwei Bauabschnitte:

1. Autohaus mit

- Pkw- und Lkw-Werkstatt mit Nebenräumen
- Teilregallager/Hochregallager
- Annahme/Verwaltung
- Ausstellung Neuwagen
- Ausstellung Gebrauchtwagen

2. Wohnkomplex als Verbinderbau mit insgesamt 20 WE in

- 2 Wohnblocks mit je 6 Wohneinheiten
- 1 Wohnblock mit 8 Wohneinheiten

Über diesen Neubau soll der Bedarf an Wohnungen für die eigenen Betriebsangehörigen aus dem Einzugsgebiet abgedeckt werden.

7.3 Gestaltungskonzept

Das Autohaus wirkt in erster Linie durch seine umlaufende Glasfassade. Diese wird in Alu-Leichtmetallbauweise der Stahlbetonkonstruktion des Gebäudes vorgehängt. Die Alu-Konstruktion ist plastbeschichtet in verschiedenen Grautönen. Geschlossene Fassadenelemente werden in blauer Metall- bzw. in weißer Putzfassade ausgeführt.

Das Dach erhält eine Unterschale aus Trapezprofilen. Darüber werden Flachdächer mit Foliendeckung bzw. flache Satteldächer mit Trapezblechdeckung in grauem Farbton angeordnet. Innen gelegene Räume werden durch eine zentrale Glaskuppel belichtet.

Die Wohnbebauung erhält eine Putzfassade in gebrochenem weiß und gelb/blau abgesetzten Balkenelementen. Die steif geneigten Sattel- bzw. Mansardendächer werden mit grauem Ziegel eingedeckt, Fenster und Türelemente in PVC-weiß ausgeführt.

Die Außenanlagen sollen entsprechend ihrer Nutzung in 3 Geländeebenen eingefügt werden.

Die Arbeiten zur Erstellung der Außenanlagen sowie der Umbau und die Sanierung des Regenrückhaltebeckens sind Bestandteil des Bauvorhabens und werden auf der Grundlage der zum Vorhaben- und Erschließungsplan erstellten Fachplanungen (umwelttechnisches Gutachten, Umweltverträglichkeitsstudie) vorgenommen.

7.4 Verkehrslösung

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 87. Die Verkehrsanbindung erfolgt jedoch über die Straße K 42, "Am Vogelherd", die östlich des Plangebietes von der Bundesstraße abzweigt.

Durch die Zufahrtsbreite von 22 m wird die ungehinderte Einfahrt großer Mercedes-Sattelzüge ins Grundstück gewährleistet. Die notwendige Verkehrsführung auf der K 42 erfolgt mittels Fahrbahnmarkierung.

Entlang der Bundesstraße B 87 wird ein Fuß- und Radweg geführt, der Bestandteil der Fuß- und Radwegeführung vom Stadtgebiet zum Industriegelände ist.

Die Projektierung aller verkehrstechnischen Anlagen erfolgt auf der Grundlage der EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen).

Damit sind auch die notwendige Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gewährleistet. Das geplante Autohaus ist komplett umfahrbar.

Im Plangebiet werden insgesamt 112 Stellplätze nachgewiesen.

Der Nachweis für die Nutzungsarten Besucherparkplätze, Abstellflächen, Personalparkplätze und Anwohnerparkplätze wird auf der Grundlage der Thüringer Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren geführt.

7.5 Baugrund und archäologische Denkmalpflege

Die Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung weist auf mögliche Baugrundschwächen hin, die durch das inzwischen vorliegende Baugrundgutachten der Firma Inter-geo bestätigt werden. Das Gelände ist zwar prinzipiell bebaubar, jedoch muß mit einem erheblichen zusätzlichen Gröndungsaufwand gerechnet werden.

Die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen werden im Rahmen der Projektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens vorbereitet.

Obwohl im Plangebiet bisher keine Bodenfunde/Bodendenkmale entsprechend "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt sind, ist bei Erdarbeiten dennoch mit dem Auftreten archäologischer Funde ("bewegliche Bodendenkmale") wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u. ä. zu rechnen.

Solche Funde sind entsprechend § 16 des o. g. Gesetzes unverzüglich an das Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalfpflege zu melden, um die Bergung und wissenschaftliche Untersuchung zu gewährleisten.

Die Bauausführenden müssen auf diesen Sachverhalt hingewiesen werden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Gas und Wasser sowie die fernmeldetechnische Anbindung sind gesichert. Ebenso ist die Anbindung an das öffentliche Kanalnetz gewährleistet.

Zur Schaffung der Baufreiheit ist jedoch die Umverlegung mehrerer Versorgungsleitungen erforderlich. Notwendige Regelungen zu Fragen der Erschließung werden deshalb im gesonderten Erschließungsvertrag geregelt, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

8. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege - Umweltverträglichkeitsstudie/Grünordnungsplan

Eine Neubebauung stellt immer auch einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der nicht ohne Folgen bleiben kann. Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Wirkungen soweit wie möglich zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Aus diesem Grunde wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Im Ergebnis der Empfehlungen der Umweltverträglichkeitsstudie zu

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Gestaltung von Grünflächen
- Sanierung und Umgestaltung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zum künstlichen Teich
- Gestaltung von Stellplätzen

wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan ein Grünordnungsplan integriert. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird durch die textliche Festsetzung im Plan sowie durch ein Pflanzgebot gewährleistet.

9. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes widersprechen.