

Stadt Ilmenau



BEBAUUNGSPLAN NR. 1C

,AM ILMUFER' - 1. ÄNDERUNG

Entwurf, Januar 2014

-Textliche Festsetzungen-

-Begründung-

-verkleinerte Planzeichnung-

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 1c ‚AM ILMUFER‘ – 1. ÄNDERUNG****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – ENTWURF****Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	4
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
1.4 VERKEHRSFLÄCHEN.....	4
1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	4
1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	5
1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO).....	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	8
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN	10
2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
3 KENNZEICHNUNGEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11
3.1 KENNZEICHNUNGEN	11
3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	11
4 ANHANG - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	14

Hinweis zur Namensgebung und zum Vorläufer-Bebauungsplan:

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich vollständig die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1c ‚Alte Glashütte Süd‘. Dieser Bebauungsplan wurde inzwischen umbenannt in Nr. 1c ‚Am Ilmufer‘.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 7 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

In den Mischgebieten sind oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses nur Wohnungen zulässig.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Teilgebiete MI 1, MI 2 und WA 1:

- Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegene Oberkante der für die Erschließung des Bauvorhabens maßgeblichen Straßenverkehrsfläche.
- Die 'Traufhöhe' (TH) wird festgelegt als das senkrecht auf der Mitte der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
(Hinweis: das maximal zulässige Maß in Meter über dem Bezugspunkt ergibt sich aus dem Eintrag in die Nutzungsschablone des jeweiligen Teilgebietes.)
- Im gesamten Plangebiet darf die Firsthöhe die zulässige Traufhöhe um maximal 5,0 m übersteigen.
- Die Firsthöhe wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First). Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4:

- Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich als Oberkante der Dachkonstruktion (First) bzw. als Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern.
(Hinweis: das maximal zulässige Maß in Meter über Normalnull ergibt sich durch Einschrieb in die jeweilige überbaubare Fläche).

Ergänzende Regelung zur Höhe:

- Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größeren als den zulässigen Höhen¹ erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper in ihrer Masse sehr deutlich untergeordnet sein. Die Höhe bleibt auf maximal 2,0 m über der größeren Höhe des Gebäudes beschränkt.

Geschossigkeit

In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 dürfen Gebäudeteile rückwärtig zur straßenbegleitenden Bebauung ergänzend zum Eintrag in den Nutzungsschablonen ab einer Tiefe von 10 m, gemessen von der Oehrenstöcker Straße, auch ein Geschoss (I) haben.

¹ Hinweis: z.B. Antennen oder Abgas- und Abluftanlagen

1.2 BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die mit 'a' bezeichnete abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Es sind Einzelhäuser mit Grenzabstand gemäß Bauordnung analog zur offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die maximale Gebäudelänge wird abweichend hiervon auf 20,0 m begrenzt.

Stellung baulicher Anlagen

Soweit in der Planzeichnung eingetragen gilt die Stellung der baulichen Anlagen als verbindliche Ausrichtung der Längsachse. Abweichungen in geringfügigem Umfang, d.h. bis 5°, können zugelassen werden.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dächer über quadratischen Grundrissen und über Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.²

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind Stellplätze oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den auf eigens dafür festgesetzten Flächen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Ergänzend sind Stellplätze auch entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ bis zu einer Tiefe von 6,0 m zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen entgegen stehen.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung ‚Fußgängerbereich‘ ist zusätzlich eine Notbefahrbarkeit zulässig.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise erlaubt.

1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen³ auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

² Hinweis: z.B. Eingangsüberdachungen

Ausnahmen können zugelassen werden bei dringlichen betrieblichen Erfordernissen und wenn Schadstoffeintrag zu erwarten ist.

1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MIN- DERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SON- STIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einzelvorhaben müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989⁴ für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können⁵, für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.⁶

In den Allgemeinen Wohngebieten werden zur Festsetzung des passiven Schallschutzes ‚Areale‘ festgelegt (siehe Planzeichnung). Für diese Areale werden die ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

- für Gebäude im Areal 1 der LPB V für alle Gebäudefassaden
- für Gebäude im Areal 2 der LPB IV für alle Gebäudefassaden
- für Gebäude im Areal 3 der LPB III für alle Gebäudefassaden

In den Mischgebieten werden zur Festsetzung des passiven Schallschutzes ‚Areale‘ festgelegt (siehe Planzeichnung). Die anzuwendenden ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) werden, unterschieden nach der Ausrichtung der Gebäudefassaden, folgendermaßen festgesetzt:

- 3 Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breittugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster
- 4 Die genannte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von November 1989 sowie der Entwurf zur DIN 4109 Teil 1 vom Oktober 2006 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
- 5 Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume
- 6 Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort:
Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile - Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeblicher Außenlärm- pegel"	Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
		dB(A)	erf. R' _{w, res} des Außenbauteils in dB		
3	III	61 bis 65	40	35	30
	IV	66 bis 70	45	40	35
	V	71 bis 75	50	45	40
	VI	76 bis 80	²	50	45
¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübte Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

- für Gebäude im Areal 4:
der LPB IV für die Fassaden entlang der Oehrenstöcker Straße sowie für die seitlichen Fassaden,
der LPB III wird für die der angrenzenden Oehrenstöcker Straße abgewandten Fassaden;
- für Gebäude im Areal 5:
der LPB V für die Fassaden entlang der Oehrenstöcker Straße,
der LPB IV für die seitlichen Fassaden,
der LPB III für die der angrenzenden Oehrenstöcker Straße abgewandten Fassaden.

Im gesamten Geltungsbereich sind für die in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume wie z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die der angrenzenden Oehrenstöcker Straße abgewandten Fassaden in den Arealen 4 und 5. Die Lüftungen haben den Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5.4 zu entsprechen.

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.8.1 Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bereiche A 1 – Uferbegrünung der Ilm

Ergänzend zur vorhandenen Uferbegrünung ist eine Vorpflanzung zu schaffen: In locker-gruppiger Form sind dazu Sträucher und einzelne Bäume parkartig anzuordnen und die Zwischenräume als Landschaftsrasen anzulegen. Pro 100 m² der Fläche sind mindestens ein Baum und zehn Sträucher gemäß Artenliste ‚Bäume und Sträucher im Uferbereich der Ilm‘ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits hier und in der Nachbarfläche ‚E 1‘ vorhandene standortgerechte einheimische Laubgehölze können auf diese Verpflichtung angerechnet werden.

Bereiche A 2 – Gebietsrandeingrünung

Die Fläche ist unter Berücksichtigung der Abstandserfordernisse aus dem Bahnbetrieb folgendermaßen zu anzulegen:

- gemessen von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zu einer Tiefe von 3,0 m als überwiegend dichte Bepflanzung mit Sträuchern; die Arten sind gemäß der Artenliste ‚Sträucher‘ so auszuwählen, dass eine Endwuchshöhe von maximal 7,0 m nicht überschritten wird;
- gemessen von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ab einer Tiefe von 3 m bis zum gebietsseitigen Rand der Fläche als locker-gruppige Bepflanzung mit Sträuchern und einzelnen Bäumen; die Zwischenräume sind als Landschaftsrasen anzulegen. Pro 20 lfm der Fläche ist mindestens ein Baum und 4 Sträucher gemäß der Artenliste ‚Laubbäume‘ und ‚Sträucher‘ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innere Durchgrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Im Mittel sind je 300 m² ein Laubbaum und je 50 m² Fläche ein Strauch zu pflanzen. Hierzu sind ausschließlich Gehölzarten gemäß der Artenlisten „Laubbäume“ und „Sträucher“ verwenden. Die die Pflanzung umgebenen Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

Die voranstehenden Vorgaben zur inneren Begrünung gelten unabhängig von den Bestimmungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen, zu der straßenbegleitenden Begrünung an der Oehrenstöcker Straße, zu den per Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen sowie zu den Anpflanzungen „A 1“ und „A 2“ und der Erhaltung „E 1“.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum gemäß der Artenliste „Straßenbäume“ oder „Laubbäume“ so zu pflanzen, so dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird. Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

Soweit Stellplätze so unterbaut sind, dass die voranstehende Überstellung mit Bäumen nicht möglich ist, ist mindestens die Hälfte der Stellplätze mit Rankgerüsten zu begrünen.

Straßenbegleitende Begrünung an der Oehrenstöcker Straße

Soweit im Teilgebiet MI 2 Gebäude von der Oehrenstöcker Straße zurücktreten, ist der Zwischenraum zwischen der öffentlichen Straße und der zugewandten Gebäudeseite mindestens zu 50 % zu begrünen.

Dazu sind die Flächen mit Landschaftsrasen und/oder Bodendeckern anzulegen. Soweit die Flächen eine Tiefe von 3,0 m - gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Oehrenstöcker Straße - überschreiten, sind pro 30 m² ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Eventuell erforderliche Bäume nach der Festsetzung „Begrünung von Stellplatzflächen“ dürfen hierauf angerechnet werden.

Per Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen

An den durch Planzeichen „Anpflanzung: Bäume“ festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Artenliste „Laubbäume“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 4,0 m nach Norden oder Süden abgewichen werden.

Allgemeine Bestimmungen

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Artenlisten zulässig.

Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

1.8.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**Bereiche E 1 – Uferbegrünung der Ilm**

In den Flächen vorhandene Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten. Nach Abgang von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung gemäß Artenliste „Bäume und Sträucher im Uferbereich der Ilm“ soweit vorzunehmen, dass der Charakter einer dichten Grünkulisse entlang der Ilm erhalten bleibt.

Per Planeintrag festgesetzte Baumerhaltungen

Die per Planeintrag zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht.

Für die festgesetzten Bäume entlang der Ilm gelten bei Abgang die Bestimmungen nach E 1 entsprechend. Für die festgesetzte Baumreihe im Süden des Geltungsbereichs ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung soweit vorzunehmen, dass der Charakter einer lückenlosen Baumreihe erhalten bleibt.⁷ Dazu sind mindestens die Qualitätsvorgaben für Straßebäume gemäß der Artenliste im Anhang einzuhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN**

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

Nebenfirststrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes. Satteldächer müssen auf beiden Seiten des Firsts dieselbe Neigung aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile⁸ und für Gebäude rückwärtig zur straßenbegleitenden Bebauung in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 können abweichende Dachformen gestattet werden.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Eindeckungen für Dächer sind nur Dachziegel und matt beschichtete Verblechungen in roten bis rotbraunen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 3000 bis 3007 entsprechen, in dunkelblauen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 5001, 5003, 5004, 5008 und 5011 entsprechen, in dunkelgrünen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 6012, 6026, 6028 und 6029 entsprechen sowie in grauen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 7011, 7012, 7015, 7016 und 9007 entsprechen, sowie Naturschiefer zulässig.

⁷ Hinweis: Die Bestimmungen des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu Grenzabständen sind bei Neupflanzungen zu beachten.

⁸ Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.

Alternativ ist eine Ausbildung als Gründach sowie bei Flachdächern eine Bekiesung zulässig.

Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.3 Dachlandschaft

Dachaufbauten dürfen zusammen mit Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

2.1.4 Fassadengestaltung und Farbgebung

Zulässig sind als Fassadenmaterialien nur Putz, Naturstein, Glas und matte Metalle. Zusätzlich darf Holz bis zum einem Umfang von 20 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite verwendet werden.

Eine Fassadenausbildung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden ist unzulässig.

Nicht betroffen von diesem Verbot sind Oberflächen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Putzfassaden in Reinweiß und Schwarz ohne Farbbeimischungen, in Mischungen von Blau und Rot (Lila) und in Leuchtfarben (Neonfarben) sind unzulässig.

Sofern Gebäude insgesamt mehr als drei oberirdische Geschosse aufweisen, ist das oberste Geschoss mit seinen Außenwänden um mindestens 2,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt anzuordnen. Von dieser Regelung ist je Gebäude eine Abweichung in einer Breite von insgesamt maximal 20 % der umlaufenden Fassadenbreite zulässig.

Baukörper sind so zu gestalten, dass die von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassaden mindestens alle 20 m durch ein deutlich plastisch wirkendes vertikales Element⁹ gegliedert werden.

2.1.5 Fensterformate

Fenster von Gebäuden entlang der Oehrenstöcker Straße müssen an den von öffentlichen Flächen einsehbaren Gebäudeseiten quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungen muss gleich groß oder größer als ihre Breite sein.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind dort dann zulässig, wenn sie durch Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch Kämpfer, Sprossen oder andere Unterteilungen aus Baustoffen voneinander getrennt sein.

⁹ z.B. Vorsprünge, Rücksprünge, Treppenhäuser etc.

2.1.6 Werbeanlagen

1. Zuordnung und Anzahl

Werbeanlagen sind nur als Hinweistafeln an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Zahl ist auf zwei je Stätte der Leistung beschränkt.

2. Grundsätzliche Anforderungen und Anbringungsort

Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses reichen. Sie dürfen die Trauflinie nicht überragen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

3. Größe

Die Gesamtlänge aller Werbeflächen darf höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, höchstens jedoch 4,0 m betragen. Die Größe einer Werbung ist auf höchstens 2,5 m² beschränkt.

4. Freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3,0 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Ansichtsfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für betrieblich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen.

2.2.2 Einfriedungen

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1.4 getroffenen Bestimmungen.

2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

3 KENNZEICHNUNGEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

3.1 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs.5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Für den Geltungsbereich ist eine prinzipielle Subrosionsgefährdung gegeben. Nach Auskunft der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) können nach den geologischen Verhältnissen in Ilmenau Erdfälle oder Erdsenken nicht ausgeschlossen werden. Für Bauwerke bestehen deshalb ‚differenzierte Standsicherheitsrisiken‘. Das bedeutet, dass in diesem Gebiet für Bauwerke besondere konstruktive Maßnahmen im Sinne eines vorbeugenden Katastrophenschutzes notwendig werden können.

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet befindet sich in einem größeren Bereich in Ilmenau, in dem Altbergbau bekannt ist oder aufgrund von Anhaltspunkten vermutet werden muss. Die grundsätzliche Gefahr einer Bergschadensgefährdung ist gegeben.

Aufgrund der Gefährdungen, die von den alten Bergbauanlagen ausgehen, ist bei Bauplanungen in und um Ilmenau eine bergbauliche Stellungnahme beim Thüringer Landesbergamt einzuholen. Dort stehen bergschadenkundliche Analysen und Erkundungsberichte zur Verfügung.

3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘ sowie hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ ausdrücklich hingewiesen.
Für diesen Bebauungsplan ist § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen‘ hervorzuheben. Danach ist es u. a. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
2. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum

Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 23. Nov. 2005, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Anzeigepflicht an die Denkmalfachbehörde, das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Untere Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise - u. a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

5. Auf die Vorschriften des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) vom 18. Aug. 2009, hier besonders auf die Bestimmungen in § 78 zum Schutz der oberirdischen Gewässer, der Ufer und der Uferbereiche sowie in § 79 zur Genehmigung für bauliche Anlagen und Gebäude wird hingewiesen.
6. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Rechtliche Grundlagen sind insbesondere das Lagerstättengesetz in der Fassung vom 02. März 1974 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten sind an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

7. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
8. Öffentliche Wege und Bauten sollten so gestaltet werden, dass die Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern gemäß § 53 ThürBO berücksichtigt werden.
9. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung - ThürBO - in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.


10. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
11. Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).
12. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
13. Zu Fragen des Schallschutzes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise', Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen', VDI 3724 'Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen' sowie die 18. BImSchV.
14. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
15. Bei Planungen hinsichtlich von Gasleistungen – insbesondere bei der Ausführung von Erd- und Schachtarbeiten – ist das DVGW-Regelwerk zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459.
16. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.
17. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Januar 2014

 1208 tf2 - Entw/Be

4 ANHANG - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Straßenbäume

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Ansatz der Krone mindestens 2,5 bis 3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides ...	-	Spitz-Ahorn (in Sorten)
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Fraxinus excelsior ...	-	Esche (in Sorten) ¹⁰
Tilia intermedia ‚Pallida‘	-	Kaiser-Linde

Laubbäume

Großkronige Laubbäume – Bäume I. Ordnung *

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer pseudoplatanus *	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides ...*	-	Spitz-Ahorn (in Sorten)
Fraxinus excelsior ...*	-	Esche (in Sorten ¹¹)
Betula pendula *	-	Birke
Quercus petraea *	-	Traubeneiche
Quercus robur *	-	Stieleiche
Tilia cordata *	-	Winterlinde

* Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe und Ausladung sollen Bäume I. Ordnung nur an Standorten gepflanzt werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Mittel- und kleinkronige Laubbäume – Bäume II. Ordnung

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

¹⁰ Je nach Sorte kann sich die Zurechnung zur II. Ordnung ergeben.

¹¹ siehe Fußnote 10.

Sorbus aria - Mehlsbeere

Sträucher

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen.

Die mit ** gekennzeichneten Sträucher haben eine Endwuchshöhe unter 7 m. Auf den ersten 3 m der Anpflanzfläche A 2, gerechnet vom östlichen Gebietsrand nach innen, dürfen nur sie verwendet werden.

Amelanchier ovalis **	-	Felsenbirne
Cornus mas **	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea **	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana **	-	Haselnuss
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna **	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus **	-	Pulverholz
Ligustrum vulgare **	-	Liguster
Lonicera xylosteum **	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa **	-	Schlehe
Rhamnus cathartica **	-	Echter Kreuzdorn
Rosa canina **	-	Heckenrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra **	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana **	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus **	-	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Clematis ...	-	Waldrebe (in Arten / in Sorten)
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera ...	-	Heckenkirsche (in Arten)
Rosa ...	-	Kletterrosen (in Arten / in Sorten)
Parthenocissus ...	-	Wilder Wein (in Arten)

Bäume und Sträucher im Uferbereich der Ilm

Für den Uferbereich der Ilm, Anpflanzfläche A 1 und Erhaltungsfläche E 1, sind die nachfolgend aufgeführten Arten zu verwenden.

Laubbäume

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus *	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior *	-	Esche
Quercus robur *	-	Stieleiche

Bäume II. Ordnung

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

*** Hinweis:**

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe und Ausladung sollen Bäume I. Ordnung nur an Standorten gepflanzt werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Sträucher

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen.

Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide

sowie die Arten der Pflanzliste 'Sträucher'.

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 1c ‚AM ILMUFER‘ – 1. ÄNDERUNG****BEGRÜNDUNG - ENTWURF**

1 PLANUNGSANLASS	1
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG	2
4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
4.1 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4.2 AUSSAGEN DES REGIONALPLANS	7
5 ZIELE DER PLANUNG	8
6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
6.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR.....	9
6.2 ERSCHLIESSUNG	13
6.3 NATUR UND UMWELT	14
6.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	21
7 STAND DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS, RECHTSFOLGEN	22
8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	22
8.1 ZUR DRINGLICHEN BEACHTUNG BEI DER BAUAUSFÜHRUNG	22
8.2 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG.....	23

Hinweis zur Namensgebung und zum Vorläufer-Bebauungsplan:

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich vollständig die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1c ‚Alte Glashütte Süd‘. Dieser Bebauungsplan wurde inzwischen umbenannt in Nr. 1c ‚Am Ilmufer‘.

Hinweis zum Verfahren:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wurde.

1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 1c ‚Am Ilmufer‘ zu ändern und räumlich zu erweitern.

Für das Gebiet des ehemaligen Holzkombinates wurde ab 1992 der Bebauungsplan Nr. 1c ‚Alte Glashütte Süd‘ aufgestellt. Die Rechtskraft datiert von 1996. Wesentliches Ziel war damals die Errichtung eines verdichteten innenstadtnahen Wohnquartiers im Kernbereich der Fläche.

Eine detaillierte Investorenplanung lag zugrunde. Weder dieses noch nachfolgende Projekte konnten umgesetzt werden.

Mit dem Erwerb des Kernbereichs durch einen örtlichen Immobilienentwickler ist eine neue Initiative mit guten Chancen für eine standortgerechte Bebauung entstanden.

Die Stadt will die planungsrechtlichen Vorgaben für die Bebauungsmöglichkeiten neu ordnen und nach Erfordernis aktualisieren. Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 12. Apr. 2012 die Einleitung des 1. förmlichen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1c ‚Alte Glashütte Süd‘ beschlossen. In einem ergänzenden Beschluss am 13. Dez. 2012 wurde die Umbenennung in Nr. 1c ‚Am Ilmufer‘ vorgenommen.

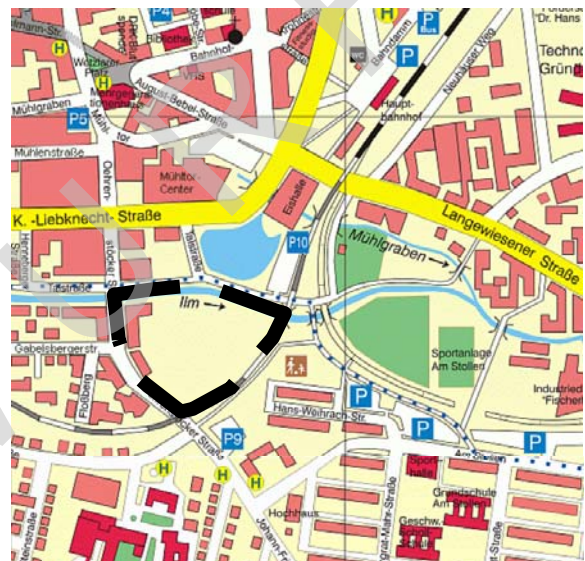
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1c wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Ilm (ausschließlich),
- im Osten und Südosten durch die Bahnlinie Ilmenau - Schmiedefeld (ausschließlich),
- im Süden und Westen durch die Oehrenstöcker Straße (ausschließlich).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen in der Gemarkung Ilmenau Flur 23 die Flurstücke 1916/1, 1916/2, 1916/3, 1916/4, 1916/5, 1916/6, 1916/7, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923/1, 1923/2, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931 und 3407.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 2,4 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Auszug aus dem Stadtplan, entnommen von www.ilmenau.de im März 2013

3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG

Lage und Stellenwert in der Stadt

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtkerns. Bis in die 1970er Jahre war hier ein Holzkombinat ansässig. Die beräumte Fläche mit einer Ausdehnung von rund 18.000 m² bietet nach Größe, Zuschnitt und Lage im städtischen Kontext sehr gute Möglichkeiten für stadtkernnahes Wohnen. Zu betonen sind die attraktive Örtlichkeit sowie die kurzen Wege zu allen Einrichtungen der Innenstadt von Einkaufsmöglichkeiten über Dienstleistungsangebote bis hin zu Infrastruktur verschiedenster Art einschließlich Bahnhof und Busbahnhof.

Auf absehbare Zeit steht hier das einzige größere Gelände im erweiterten Stadtkern von Ilmenau zur Verfügung, auf der eine substanzielle Neubebauung zu Wohnzwecken realisiert werden kann. Entsprechend besteht ein hohes Interesse der Stadt Ilmenau, dieses Innenentwicklungspo-

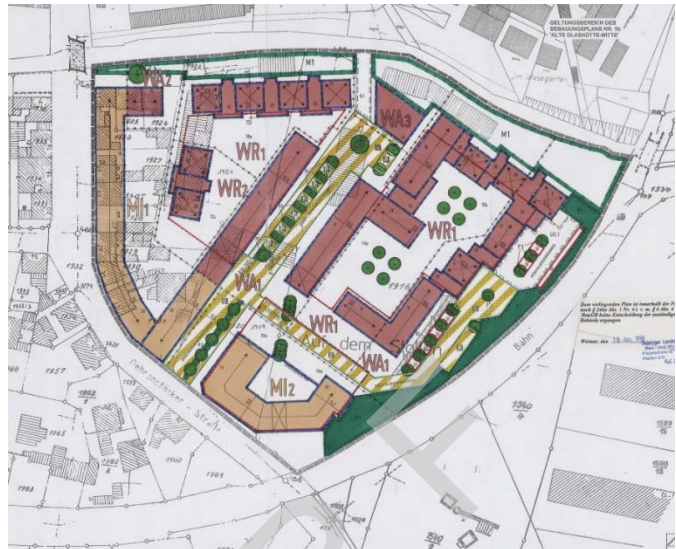
tenzial zu nutzen und damit zur Stärkung und Stabilisierung aller innerstädtischen Funktionen beizutragen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sah entlang der Oehrenstöcker Straße im Westen und Süden eine Erhaltung bzw. eine angepasste Ergänzung der bestehenden Gebäudezeile vor. Im Kernbereich war ein größeres Wohnbauprojekt mit bis zu fünfgeschossiger Bebauung geplant.

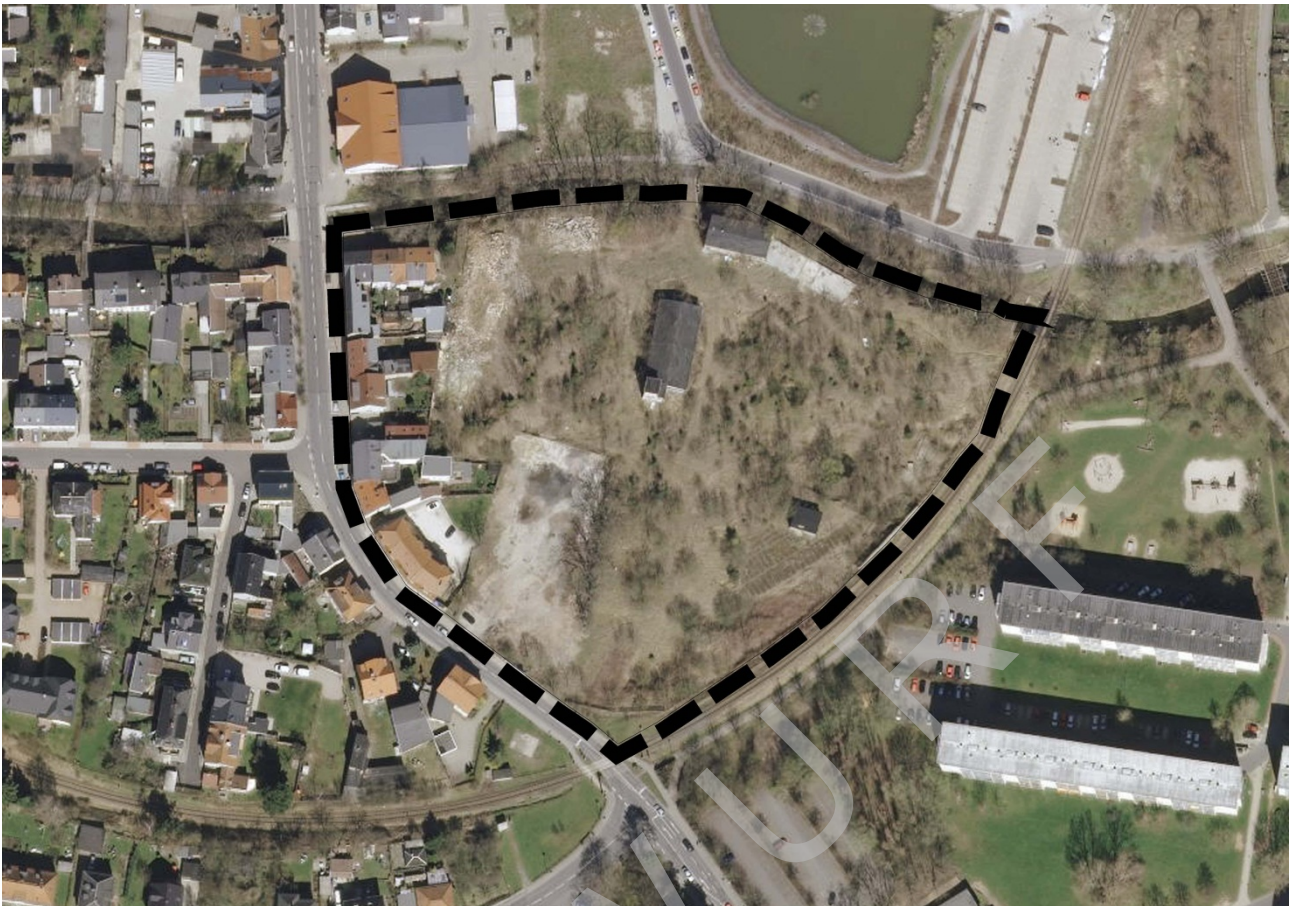
Nutzung und Topografie

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teile – eine gewachsene Bebauung an der Oehrenstöcker Straße und eine große Brachfläche im Inneren mit einzelnen, meist randlichen Baum- und Strauchreihen – vgl. die nachstehende Luftaufnahme.

Die Bebauung an der Oehrenstöcker Straße ist deutlich von Wohnen geprägt. Hinzu kommen kleingewerbliche und freiberufliche Nutzungen, u.a. ein Handwerker, ein Anbieter von Bürosystemen, ein Imbiss sowie Ärzte.



Auszug aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan von 1996



Luftaufnahme aus dem Jahr 2011 mit Umgrenzung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesvermessungsamtes. Die isolierten Gebäude im Innenbereich wurden inzwischen abgerissen, kleiner Aufwuchs wurde niedergelegt.

Das Gelände fällt von Süden und Südwesten nach Norden hin bis etwa zur Gebietsmitte. Ab dort bestehen ebene Flächen. Die östlich begrenzte Bahnlinie ist am Bahnübergang der Oehrenstöcker Straße niveaugleich zur Umgebung. Danach verläuft sie in einer zunehmenden Dammelage. Die Ilm im Norden liegt in einem Einschnitt mehrere Meter unter Gelände.

Baustruktur

Die vorhandene Bebauung hat durchgehend eine Höhe von zwei Geschossen, oft zusätzlich mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Erscheinungsbild ist regionaltypisch. Nur die südlichste Bebauung wurde nach der Wende errichtet.



Blick in die Oehrenstöcker Straße nach Norden (eigene Aufnahme, Dezember 2012)



Blick in die Oehrenstöcker Straße Richtung Bahnübergang (eigene Aufnahme, Dezember 2012)

Verkehrliche Verhältnisse

Die Oehrenstöcker Straße erschließt die anliegende Bebauung. Für den Innenbereich besteht prinzipiell die Erreichbarkeit von Norden von der Talstraße her über eine Ilmbrücke. Diese befindet sich allerdings in schlechtem Zustand und ist derzeit nur bedingt tragfähig.

Auf örtlicher Ebene ist das Plangebiet über die Oehrenstöcker Straße und auch die Talstraße direkt an das Hauptstraßennetz angeschlossen. Entlang der Straßen bestehen Gehwege. Am nördlichen Gebietsrand, erreichbar über die dortige Brücke, tangiert der Ilmtal-Radweg. Er ist örtlich und überörtlich hervorragend vernetzt. Angebote des öffentlichen Verkehrs sind mit Bahnhof und Busbahnhof in kurzer Entfernung verfügbar.

Naturräumliche Wertigkeit, zulässiger Eingriff in Natur und Landschaft

Der westlichste Teil des Geltungsbereichs ist durch die bestehende Bebauung stark versiegelt. Auch die rückwärtigen, meist kleinflächigen Grundstücksanteile zeigen nur vereinzelt begrünte Abschnitte. Das übrige Planungsgebiet ist vollständig unbebaut. Abschnittsweise ist planiertes und aufgehäuftes Bauschuttrecycling aus dem Abbruch der früheren Bausubstanz anzutreffen. In Mieten sind Erdstoffen abgelagert. Die Geländeoberkante ist relativ eben, die natürliche Geländemorphologie ist weitgehend verändert.

Nördlich bildet der Flusslauf der Ilm die Grenze des Gebietes. Die Ufervegetation besteht aus Großbäumen wie Ahorn, Esche, Kastanie und Weide. Die östliche Böschung zur angrenzenden Bahnlinie ist durch Anflug mit Gehölzen, u.a. Ahorn, Esche, Birke, Weide, Holunder und Himbeere, bewachsen. Zentral im Gebiet befindet sich eine Großbaumreihe bestehend aus 14 Eschen.

Generell ist das Planungsgebiet als ehemaliger Industriestandort durch die Beräumung der Fläche vollständig anthropogen überprägt.

Die Wertigkeit des Geltungsbereichs für den Naturhaushalt ist - abgesehen von den Gehölzbereichen entlang der Ilm und der Bahnlinie sowie der einzelnen Baumreihe - in seinem jetzigen Zustand summarisch als gering einzustufen.



Blick nach Nordosten in Richtung der Ilm mit begleitenden Bäumen (eigene Aufnahme, Juni 2012)



Blick nach Süden, links der gebietsbegrenzende Bahndamm (eigene Aufnahme, Juni 2012)

Der bisher bestehende rechtskräftige Bebauungsplan lässt über die vorhandenen Gebäude an der Oehrenstöcker Straße hinaus eine großflächige und intensive Bebauung im Blockinnenbereich zu. Zur Erhaltung von Großgrün bzw. zur Entwicklung von begrünten Zonen sind vorwiegend der nördliche und der östliche Gebietsrand bestimmt.

Technische Erschließung

Ver- und Entsorgungsmedien sind in der Oehrenstöcker Straße vorhanden. Von einer ausreichenden Erschließungsleistung auch für die noch freien Flächen wird – mit Ausnahme des Niederschlagswassers - ausgegangen.

4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Auslegung des Entwurfs hat stattgefunden.

Der Flächennutzungsplan stellt für einen Streifen entlang der Oehrenstöcker Straße Mischbaufläche dar. Der übrige Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche gewidmet.

Begleitend zur Ilm wird bandartig ein ‚Grünverbundraum‘ ausgewiesen. Das Plangebiet überlagern die Kennzeichnungen ‚Subrosionsgefährdung‘ und ‚bergschadengefährdete Gebiete‘.

Mit seinen Festsetzungen stimmt der Entwurf des Bebauungsplans bis auf maßstabsbedingte Unschärfen mit dem aktuellen Planungsstand des Flächennutzungsplans überein. Im Ergebnis ist zu erwarten, dass die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt sein wird.

Die Notwendigkeit einer ‚vorzeitigen‘ Bebauungsplanänderung ergibt sich formal aus dem noch laufenden Verfahren zur Ertaufstellung eines Flächennutzungsplans. Inhaltlich liegen die dringlichen Gründe insbesondere in der Notwendigkeit, den bestehenden Plan in Hinblick auf die anstehende Bebauung zeitnah fortzuschreiben.

Da eine Aktivierung der Fläche für Wohnbauzwecke Innenentwicklung im besten Sinne darstellt, sieht die Stadt darin eine wünschenswerte Initiative im Sinne ihrer Vorstellungen und möchte sie mit der Bebauungsplanänderung unterstützen und steuern. Eine Fehlentwicklung durch den vorzeitigen Bebauungsplan ist auszuschließen, da die künftige Nutzung des Plangebiets für eine größere Wohnbebauung eine bereits seit langem in der Flächennutzungsplanung enthaltene Entwicklungsvorgabe umsetzt. Überdies ist auf den bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan mit im Grundsatz gleichen Inhalten hinzuweisen.



Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau, Stand September 2012, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

4.2 AUSSAGEN DES REGIONALPLANS

Der Regionalplan Mittelthüringen¹ weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bestandteil eines Vorbehaltsgebiets Hochwasser aus:²

hw-17 - Obere Ilm / Wohlrose und Zuflüsse

¹ Regionalplan Mittelthüringen, Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 01. Aug. 2011

² wiedergegeben nach der Begründung zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ilmenau, Entwurf, Stand September 2012, S. 108f

Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz sind überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers, mit dem im Mittel etwa alle 200 Jahre zu rechnen ist (HQ200), überflutet werden können. Bei einem derartigen Ereignis zeigen vorhandene Hochwasserschutzanlagen keine Wirkung mehr. Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz beinhalten auch Gebiete, die aufgrund ihres Überschwemmungscharakters praktisch Überschwemmungsgebiete (HQ100) sind, jedoch noch nicht als solche rechtlich festgesetzt sind.

In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

5 ZIELE DER PLANUNG

Das Ziel der ursprünglichen Bebauungsplanung bis 1996³ bestand darin, in Randlage zur Kernstadt ein ruhiges, verdichtetes Wohnquartier zu schaffen. Die Planung erfolgte unter den damals aktuellen städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und umweltbezogenen Gesichtspunkten. Sie orientierte sich im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen (vor allem dem 'Ilm-Center' und weiteren Dienstleistungs- und Einkaufsbereichen) an dem Leitbild einer gesunden und attraktiven Nutzungsmischung der verschiedenen Stadtfunktionen, Einrichtungen und Interessengruppen.

Die Neuordnung sollte auf die hohe Lagegunst der Flächen eingehen und eine umfassende Aufwertung brachliegender Innenstadtfächen bewirken. Dabei wurde eine verdichtete Bebauung angestrebt, gleichzeitig sollten Grün- und Freiräume einen wesentlich höheren Flächenanteil einnehmen als bisher. Der Entwicklungsbereich 'Alte Glashütte Süd' unterlag in besonderer Weise dem baurechtlichen Optimierungsgebot des sparsamen und zugleich schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

In dem Bereich, der überwiegend von gewachsener Bausubstanz geprägt ist, lag 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, Höhe, Proportion, Materialwahl und Farbgebung bestmöglich einfügen. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Oehrenstöcker Straße, die bereits bebaut sind, sollte eine behutsame Entkernung stattfinden, um - unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Einzelhandelsgeschäften, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben - langfristig eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen. Daneben standen Vorstellungen zur Gestaltung, zur Begrünung und zur Begrenzung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Die voranstehenden Ziele werden auch mit der 1. Änderung weiter verfolgt. Mit der übergeordneten Vorgabe ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ und der zunehmenden Knappheit geeigneter Fläche hat die sinnvolle bauliche Nutzung der vorhandenen Brache an Gewicht gewonnen. Damit wird in besonderem Maße dem allgemein gewachsenen Interesse an hochwertigem innerstädtischem Wohnen entsprochen – gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit erhöhten Anteilen älterer und meist weniger mobiler Bevölkerung, die verstärkt innerstädtische Lagen mit ihrer Nähe zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge sucht.

³ vgl. Bebauungsplan Nr. 1c ‚Alte Glashütte Süd‘ der Stadt Ilmenau, Begründung, Fassung zur Genehmigung, 20. April 1995

Gegenüber den Ansätzen der 1990er Jahre wird wegen der verstärkten Betonung der Wohnumfeldqualität eine nur mäßig verdichtete Bebauung angestrebt. Die Baustruktur an der Oehrenstöcker Straße wird als verfestigt angesehen. Hier reicht eine planerische Bestandssicherung aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Ilmenau weiterhin das Ziel, gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung greifen im Wesentlichen die Regelungen des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1996 auf und schreiben diese nach Erfordernis fort.

Das vorgelegte Investorenkonzept für den Kernbereich, das von der Stadt begrüßt wird, sieht nunmehr statt einer bandartigen Bebauung eine lockere Anordnung von höheren Einzelbaukörpern, vorwiegend angeordnet um innere Grünzonen, vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Talstraße statt von der Oehrenstöcker Straße. Allein aus diesen Gründen waren die zeichnerischen Planinhalte grundlegend zu überarbeiten. Die weiteren Regelungen wurden durchgesehen, nach städtebaulichen Kriterien geprüft und ggf. fortgeschrieben.



Bauprojekt Ilmenau GmbH: Erschließung Baugebiet „Am Ilmufer“, Entwurfsplanung, Juni 2013

6.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Die Art der baulichen Nutzung wird bauplanungsrechtlich entsprechend der angetroffenen und der geplanten Strukturen für den Geltungsbereich unterschiedlich ausgewiesen: der Bestand an der Oehrenstöcker Straße überwiegend als Mischgebiet – MI – nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der neugeplante Teil als allgemeines Wohngebiet – WA – nach § 4 Baunutzungsverordnung.

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (MI)

Die Nutzungsstruktur eines Mischgebietes entspricht den gewachsenen und typischen Funktionen entlang der städtischen Hauptstraßen. Entsprechend wird an der Ausweisung dieses Typs in einer Bautiefe entlang der Oehrenstöcker Straße festgehalten. Im Südteil bestehen damit noch bauliche Ergänzungsmöglichkeiten.

Zur Sicherung eines angemessenen Wohnflächenanteils an der Gesamtnutzfläche wird die Festsetzung getroffen, dass in den Mischgebieten oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Hier wird eine konkrete Gefahr gesehen, dass am Rande des Stadtkerns der unbedingt erhaltenswürdige Wohnanteil ansonsten, z. B. durch Büros und Praxen, zurück gedrängt wird.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die in der kleinteiligen Baustruktur wegen ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche als Störfaktoren in Erscheinung treten würden, werden mittels Textfestsetzungen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, die gemäß ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig wären, bleiben ausgeschlossen. In den anderen Stadtgebieten sind vertretbare Standorte für derartige Vergnügungsstätten vorhanden. Andere, weniger störende Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Einfügen in die Umgebung gewährleistet ist. Die Etablierung von Vergnügungsstätten kann eine Reihe von unerwünschten Folgen haben. Da sie eine wesentlich höhere Rendite - bezogen auf die Fläche - erzielen können, führt das regelmäßig zur Verdrängung von Einzelhandels- und Handwerksbetrieben und Dienstleistern, die in den Randzonen des Stadtkerns wünschenswert sind für die Versorgung der Bevölkerung und das wohnungsnahe Arbeitsplatzangebot. Es ist dementsprechend erklärtes Ziel der Planung, die vorhandene Mischstruktur an der Oehrenstöcker Straße zu erhalten und auszubauen.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten werden wie im Mischgebiet Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, deren Standorteignung fraglich bzw. nicht gegeben ist.

Bei dem Neubauanteil handelt es sich entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen um ein hochwertiges innenstadtnahes Wohngebiet. Hier soll außer Wohnungen nur das an Nutzungen möglich sein, was für die Funktionsfähigkeit des Gebiets sinnvoll bzw. hinsichtlich der Störwirkungen unbedenklich ist. Zu den Tankstellen und Gartenbaubetrieben, die generell ausgeschlossen werden, gilt sinngemäß das zum Mischgebiet Gesagte. Aus den zuvor genannten Gründen werden auch Anlagen für Verwaltungen nicht zugelassen. Nicht störende Gewerbebetriebe wie auch kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen sollten eher entlang der Oehrenstöcker Straße einen Standort finden. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften – beispielsweise in Form einer Bäckereifiliale mit Café - könnten dagegen eine Bereicherung darstellen und sind daher allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Geschosse vorgegeben. Zusätzlich sind Obergrenzen der Bauhöhe fixiert.

Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird gemäß der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 17 mit 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete und mit 0,6 für die Mischgebiete festgesetzt. Hinzu kommt die in § 19 Abs.4 BauNVO vorgesehene Überschreitung um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch ‚bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche‘, wie sie im Ursprungsbebauungsplan enthalten war, wird nicht mehr vorgesehen. Das heutige städtebauliche Konzept zielt auf eine hohe Wohnqualität ab. Sie soll auch durch eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Auf die weitergehende Verdichtungsmöglichkeit wird deshalb verzichtet.

Höhe baulicher Anlagen

Die grundsätzliche Steuerung hierzu erfolgt zunächst über die Geschossigkeit.

Entlang der Oehrenstöcker Straße soll die historisch gewachsene Höhe, die in dieser Ausprägung in Ilmenau typisch ist, fortgeführt werden. Die Festsetzung eines Mindest- und Höchstwertes sichert dies. Für rückwärtig gelegene, also hinter der straßenbegleitenden Zeile gelegene Bauteile, die somit nicht gestalterisch wirksam sind, ist auch eine Eingeschossigkeit zulässig. Damit sollen Anbauten möglich sein.

Im Neubaubereich werden Höhen bis zu vier Geschossen erlaubt. Das zielt auf die gewünschte mäßig verdichtete Bebauung mit solitären Baukörpern in lockerer Anordnung. Aufgrund der Lage und der Maßstäblichkeit des Gebietes erscheint diese Höhe vertretbar. Konflikte zu umgebenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Von der bestehenden Bebauung wird mit der Lage der überbaubaren Flächen ein hinreichender Abstand gewährleistet. Zur Vermeidung innergebietslicher Spannung, die bei deutlich unterschiedlich hohen Gebäuden auftreten können, und zur Sicherung einer hinreichenden Nutzung, wird eine Mindestgeschossigkeit von drei (III) vorgegeben.

Eine weitere Ausformulierung der Höhenfestsetzungen erfolgt für die Teilgebiete nach den gegebenen Verhältnissen in unterschiedlicher Weise.

Für die Anliegergrundstücke an der Oehrenstöcker Straße kann diese Verkehrsfläche – da bestehend – als Bezugsmaßstab für die Höhenfestsetzungen dienen. Bezogen auf die Straßenoberfläche werden Traufhöhen und Firsthöhen als Obergrenzen festgesetzt. Die vorgegebenen Maße sind aus der städtebaulichen Zielvorstellung abgeleitet, die traditionelle Straßenrandbebauung in der heutigen Dimension fortzuführen. Das gilt für eine eventuelle Ergänzungsbebauung im Süden.

Für den Neubaubereich sind die Erschließungsanlagen noch nicht hergestellt. Zur Festlegung einer städtebaulich verträglichen Maximalhöhe werden deshalb absolute Werte in Meter über Normalnull verwendet. Die Herleitung ergibt sich aus den vermessenen Geländebeziehungen, der absehbaren Konzeption und der Höhenlage der künftigen Verkehrsflächen sowie aus Überlegungen zu zeitgemäßen Bau- und Geschosshöhen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Soweit im Bestand an der Oehrenstöcker Straße eine lückenlose Randbebauung prägend ist, wird sie als geschlossene Bauweise weiterhin festgesetzt. Nach Süden fortsetzend ist offene Bauweise vorhanden, worauf sich die dortige Bestimmung, auch mit Blick auf die benachbart im Innenbereich geplante Bebauung, bezieht.

Die Erhaltung der historisch gewachsenen Straßenrandbebauung wird durch die Stadt generell als wichtiges städtebauliches Ziel bewertet. Entsprechend wird hierzu die vorhandene Bauflucht als straßenseitige Baulinie festgesetzt. Für den Bestand ist das auch hinsichtlich der privaten Belange vertretbar, u.a. da eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke eine Bebauung an der Straße nahe legt. Für den noch unbebauten Teil des Mischgebietes zum Bahnübergang hin kann auf diese Vorgabe verzichtet werden. Hier ist die Umgebung nicht eindeutig prägend. Deshalb wird

eine größere Freiheit gewährt und insbesondere ermöglicht, alternativ mit einer Neubebauung dem Straßenverlauf zu folgen oder auf die Gebäudeausrichtung im Gebietsinnern Bezug zu nehmen. Dort wird eine Aufreihung entlang der Erschließungsstraßen als klares Ordnungsprinzip formuliert.

Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen unterstützt die voranstehend formulierten Überlegungen und Wertungen zur Erhaltung bzw. Schaffung einer städtebaulichen Strukturierung.

Für die neu zu bebauende Kernfläche wird gemäß des angestrebten Konzeptes eine abweichende Bauweise vorgegeben, die im Wesentlichen Einzelhäuser beinhaltet. Zur Gewährleistung einer lockeren Anordnung im Sinne eines durchgrünten Wohnparks wird die Gebäudelänge auf 20 m begrenzt.

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Grundsätzlich wird auf die Verpflichtung der privaten Bauherren verwiesen, gemäß Bauordnung den Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken abzudecken.

Für die Bebauung entlang der Oehrenstöcker Straße sind Stellplätze oder Garagen in der Regel rückwärtig zur Bebauung vorhanden. Für den Neubauteil wird die Verwendung von Tiefgaragen favorisiert. Das soll eine aufgelockerte Bebauung mit attraktiven Freiräumen ermöglichen. Des Weiteren wird für den Kernbereich der Neubebauung gemäß der Zielsetzung eine Bündelung weiterer Stellplätze nur entlang der Straßenflächen vorgegeben.

Städtebauliche Gestaltung

Neben grundsätzlichen, auch Gestalt-beeinflussenden Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten zu erhalten und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine sinnvolle Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Die gestaltungswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf die Formgebung baulicher Anlagen, den Einsatz von Werbeanlagen sowie die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen. Dabei wird nach Sinnhaftigkeit und stadtgestalterischer Erfordernis zwischen den Teilgebieten unterschieden.

Die für die Dacheindeckung zulässigen Materialien orientieren sich am historischen Erscheinungsbild mit Ziegeln und matten Verblechungen. Bei der Farbgebung sind zunächst traditionelle Töne im roten und rotbraunen Spektrum sowie schwarz zulässig. Als Entgegenkommen zu wiederholten Wünschen von Bauherren im Stadtgebiet können darüber hinaus dunkelblaue und dunkelgrüne wie auch graue Eindeckungen realisiert werden. Besondere Spannungen werden wegen der gedeckten Farbgebung nicht erwartet. Glanzeffekte werden generell ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung sind diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen können und den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet deutlich entgegengerichtet sind. Zur Farbgebung werden solche Wirkungen gemäß grundsätzlicher Überlegungen der Stadt für grelle und besonders kontrastreiche Farbtöne befürchtet. Entsprechend werden Reinweiß, Schwarz ohne Beimischungen, Mischungen aus Rot und Blau sowie Leuchtfarben ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung soll ein 'Einmauern' der Grundstücksflächen vermieden sowie die Durchgrünung des Gebietes unterstützt werden.

In Bezug auf Werbeanlagen wurden Festsetzungen mit der Zielsetzung formuliert, die diesbezüglichen Bestimmungen in der Stadt Ilmenau für gleichartige städtebauliche Situationen zu harmonisieren und soweit nötig, auf den Standort abzustimmen. Grundsätzlich soll mit den Regelungen den berechtigten Wünschen von Unternehmen nach Werbung und Standortkennzeichnung sowie den Bedürfnissen von Kunden nach Orientierung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll eine Überfrachtung des öffentlichen Raums und der Lebensumgebung mit einer Vielzahl von Informationselementen und damit eine Verunstaltung bis hin zur Entstehung städtebaulicher Missstände vermieden werden.

Besonderes Augenmerk richtet sich hinsichtlich des Stadtbildes auf die Häuserzeile an der Oehrenstöcker Straße. Ihr kommt als historisch gewachsene Stadtstraße, auch im Zusammenwirken mit den gegenüber liegenden und den weiter nördlich anschließenden Gebäuden, eine herausgehobene stadtgestalterische Bedeutung zu. Bauplanungsrechtlich werden bereits mindestens zwei Geschosse zur Sicherung einer angemessenen Höhe der Bebauung vorgegeben. Dies wird bauordnungsrechtlich in Anlehnung an die traditionellen Bauformen mit der Begrenzung auf Sattel-, Mansard- und Walmdächer mit ortstypischen Neigungen und Vorgaben zu Fensterformaten ergänzt. Für den Innenbereich, wo Höhen bis zu vier Geschossen zulässig sind, wird eine Detailbestimmung getroffen, um die größere Bauhöhe gestalterisch aufzulockern: So ist bei Gebäuden, die insgesamt mehr als drei Geschosse aufweisen, das jeweils oberste Geschoss mit seinen Außenwänden um mindestens 2,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt anzuordnen. Damit kann die Gebäudehöhe optisch wirksam begrenzt und gleichzeitig eine gute Nutzbarkeit des obersten Geschosses z.B. als Penthouse gewährleistet werden. Um einen ausreichenden Spielraum für architektonische Detailgestaltung oder technisch-funktionale Erfordernisse einzuräumen, kann von dieser Regelung je Gebäude über maximal 20 % der umlaufenden Fassadenbreite abgewichen werden. Denkbar wäre beispielsweise ein außenliegender Aufzug, ein Treppenhaus mit durchgehender Glasfassade oder ähnliches.

6.2 ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt für die bestehende Bebauung entlang der Oehrenstöcker Straße kann weiterhin von dort erfolgen. Die Straße ist in dieser Hinsicht ausreichend leistungsfähig, Einschränkungen sind nicht erkennbar. Das gilt auch für eine mögliche Ergänzungsbebauung im südlichen Teil des Mischgebietes.

Die neu zu bebauenden Flächen im Gebietskern werden künftig gebündelt von Norden her mit einer Brücke über die Ilm von der Talstraße her angefahren. Die Anbindung in Richtung Innenstadt und an leistungsfähige Straßen kann so direkt geschaffen werden.⁴ Eine ungünstige Einmündung im Vorfeld des Bahnübergangs wird vermieden. Die Brücke wird im Zuge der Gebietserschließung neu errichtet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor.

⁴ Die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Talstraße in die Karl-Liebknecht-Straße wurde vorlaufend geprüft und bestätigt: Viaproject GmbH: Verkehrsuntersuchung Ilmenau K.-Liebknecht-Straße (L 3004), Knotenpunkt Talstraße, Verkehrsanbindung eines Wohngebietes, Suhl im Februar 2012

Das gewählte interne Verkehrssystem mit Stichstraßen betont den Quartierscharakter. Der Fußweg zur südlich gelegenen Oehrenstöcker Straße schließt die Notbefahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen ein. Im Bedarfsfall, z. B. bei einer Blockade der Ilmbrücke, wird damit die Erreichbarkeit jederzeit gesichert. Die Verkehrswege nach Süden und nach Westen bilden die Hauptachsen der Erschließung. Sie sind mit einer Regelbreite von 6 m vorgesehen und öffentliche Straßenfläche. Die Stichwege nach Westen dienen nachgeordnet der Grundstücksererschließung. Entsprechend werden sie schmaler dimensioniert und als private Straßenfläche ausgewiesen.

Die Belange des nicht-motorisierten Verkehrs werden prinzipiell bereits durch günstige Lage in der Stadt gefördert. Der örtlich und überörtlich sehr gut verknüpfte Ilmtal-Radweg, der nördlich der Ilm verläuft, bietet attraktive Verbindungen. Im Gebietsinneren können die verkehrsberuhigten Flächen den Fußgänger- und Radfahrerverkehr aufnehmen.

Technische Erschließung⁵

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und Antenne ist über die Oehrenstöcker Straße sichergestellt. Seitens der Ilmenauer Wärmeversorgung ist die Verlegung von Fernwärmeleitungen von der Talstraße innerhalb des Brückenkörpers vorgesehen.

Die abwasserseitige Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Kanalsystem gesammelt und am Tiefpunkt im nördlichen Bereich in einen Pumpenschacht geleitet. Von dort wird es über eine Druckleitung zurück in Richtung Oehrenstöcker Straße gepumpt, wo es in den vorhandenen Kanal abgeführt wird.

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt ebenfalls über ein Kanalsystem im Gebiet. Die Ableitung in die Ilm darf nur gedrosselt erfolgen. Hierfür ist eine Regenrückhaltung notwendig, die als Stauraumkanal gewählt wurde.

6.3 NATUR UND UMWELT

6.3.1 Grünordnungsplanung und Bilanzierung des Eingriffs

Grünordnerisches Konzept

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde bereits ein umfänglicher Grünordnungsplan erstellt. Die Empfehlungen der Fachplanung waren als Festsetzungen übernommen worden u.a. mit Bestimmungen zur Erhaltung bzw. Schaffung randlicher Grünzonen, zur Begrenzung der Versiegelung und zur Durchgrünung des Gebietes, darunter auch Vorgaben zur Erhaltung prägender Bäume. In der Summe war eine deutliche Verbesserung der ökologischen und stadtgestalterischen Situation gegenüber dem stark gestörten Ausgangszustand ermittelt worden.

In der vorliegenden Planung werden analog zum Ursprungsplan diese Ansätze verfolgt:

- Erhaltung und Entwicklung des gewässerbegleitenden Saumes der Ilm, ergänzt um ein grünes Band parallel zum Bahndamm,
- Gestaltung der neu zu entwickelnden Bauflächen mit großzügigen Grünzonen, hier besonders durch Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung und Vorgaben zur Bepflanzung,
- Erhaltung der markanten Bäume im Gebiet,
- Minimierung der Bodenversiegelung und Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

⁵ Die Aussagen sind den Ausarbeitungen des Büros Bauprojekt Ilmenau GmbH entnommen, das mit Planungen zur technischen und straßenseitigen Erschließung des Gebietsinneren beauftragt ist.

Betrachtungen zum Eingriff

Da diese Bebauungsplanänderung die wesentlichen grünordnerischen Elemente des Ursprungsplans weiterführt und die bauliche Verdichtung reduziert wird, ist nicht mit einem erweiterten Eingriff in Natur und Landschaft zur rechnen.

Zudem gelten bei dem hier angewendeten ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur angemessenen Würdigung der Belange von Umwelt und Natur wird im Folgenden eine bilanzierende Gegenüberstellung des rechtlich gegebenen sowie des faktischen Ausgangszustandes zum künftigen Zustand laut dieses Bebauungsplans vorgenommen. Leitkriterium ist dafür zunächst der Anteil der versiegelbaren bzw. unversiegelbaren Flächen.

Der rechtlich gegebene Ausgangszustand bezieht sich auf die planungsrechtlichen Bestimmungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans. Dieser stellt sich folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar *	davon un- versiegelbar
Wohngebiete (WA und WR)	15.624	9.374	6.250
davon ausgewiesene Maßnahmenfläche (für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)			2.943
davon ausgewiesene Anpflanzfläche			684
Mischgebiete (MI)	5.805	4.644	1.161
davon ausgewiesene Anpflanzfläche			43
davon ausgewiesene Maßnahmenfläche (für Schutz, etc. siehe oben)			345
Straßenverkehr	2.632	2.632	0
Verkehrsgrün	202	0	202
Gesamt	24.263	16.650	7.613

* WA, WR: GRZ 0,4 max. Überschreitung 50%

* MI: GRZ 0,6 max. Überschreitung 50%

GRZ = Geschossflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Der faktische Zustand des Gebietes – mit überwiegender geringer Wertigkeit – wird unter dem Titel ‚Naturräumliche Wertigkeit, zulässiger Eingriff in Natur und Landschaft‘ ab Seite 5 beschrieben.

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:⁶

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar *	davon unversiegelbar
Allgemeine Wohngebiete (WA)	15.600	9.360	6.240
Mischgebiete (MI)	3.662	2.930	732
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.024	2.024	0
Straßenverkehrsfläche	22	22	0
Grünflächen mit Erhalt/Anpflanzung	2.948	0	2.948
Gesamt	24.256	14.336	9.920

* WA: GRZ 0,4 max. Überschreitung 50%

* MI: GRZ 0,6 max. Überschreitung 50%

Nach der voranstehenden Bilanzierung reduziert sich die zulässige Versiegelung um 2.306 m² oder um 9,5 %, bezogen auf die Gesamtfläche.

In der Gesamtbewertung des Eingriffs ergibt sich sowohl gegenüber dem faktischen heutigen Zustand wie auch dem rechtlichen Zustand eine deutliche Verbesserung.

Ortsfeste Pflanzbindungen

Im Plangebiet werden in drei Bereichen Bepflanzungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen räumlich fixiert vorgegeben:

- im Norden entlang der Ilm,
- im Osten in Nachbarschaft zum Bahndamm,
- in der Gebietsmitte im Süden (Baumreihe).

In allen drei Fällen wird an vorhandene Grünstrukturen – mit unterschiedlicher Bedeutung - angeknüpft.

Im Norden außerhalb befindet sich in Tieflage der Flusslauf der Ilm. Sie wird in Ilmenau über weite Strecken von Großbäumen begleitet, die eine markante und stadtbildprägende Kulisse darstellen. Bereits die Flächennutzungsplanung nimmt diese Qualität auf und sieht hier einen ‚Grünverbundraum‘ vor. Diese Strukturen liegen überwiegend außerhalb des hier überplanten Geltungsbereichs, teilweise aber auch innerhalb. Das vorhandene durchgängige Gehölzband soll gesichert werden. Hierauf ziehen die Erhaltungsfestsetzungen ab. Als Unterstützung und als Übergang zum Baugebiet ist ein Puffer- und Ergänzungsbereich in Form einer parkartigen Zone aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Im Osten besteht der planerische Anspruch einer Außenrandbegrünung, auch als Abgrenzung zur Bahnlinie und als Ergänzung der bestehenden Grünachse vom Krankenhaus bis zur Ilm. Die Nachbarschaft zu einer in Betrieb befindlichen Bahnstrecke erfordert die Berücksichtigung spezieller Abstände bei der Bepflanzung. Maßgeblich ist hier die Richtlinie ‚RIL 882.0303 – Das Grün

⁶ Die minimal geringere Gesamtfläche des Gebietes ergibt sich durch eine Katasterkorrektur.

an der Bahn'. Die dort vorgesehene ‚gehölzfreie Zone‘ von 2 bis 4 m ab dem Gleiskörper betrifft in der Örtlichkeit das Eisenbahngrundstück selbst außerhalb des Bebauungsplans. Ab der Grenze des Geltungsbereichs ist die ‚gehölzartige Zone‘ in der Tiefe von 4 bis 6 m mit einer Aufwuchshöhe mit nicht mehr als 5 bis 7 m zu berücksichtigen. Vorsorglich wird die hier vorgesehene Begrünung auf einer Tiefe von 3 m auf Gehölze mit einer typischen Wuchshöhe begrenzt. Damit sollte den Abstandserfordernissen gut entsprochen sein. Der verbleibende Teil des Grünstreifens zum Gebiet hin wird zur lockeren Überstellung mit Bäumen und Sträuchern bestimmt.

Im Süden, mittig im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung besteht eine Baumreihe aus 14 hoch gewachsenen Eschen. Sie ist für die städtebauliche Situation wertgebend und soll deshalb erhalten bleiben. Die Integration in die Erschließungsplanung ist möglich, die Sicherung erfolgt mit der Ausweisung einer wegbegleitenden Grünfläche. Nach Süden zur Oehrenstöcker Straße wird die Baumreihe mit weiteren Pflanzvorgaben sinnvoll ergänzt und bildet so ein gebietsgliederndes Element.

Aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse unterschreitet der Abstand der vorhandenen Baumreihe die nach Thüringer Nachbarrechtsgesetz vorgesehenen Grenzabstände. Aufgrund der Bedeutung für die Gestaltqualität des künftigen Gebietes, des langjährig gegebenen Bestandes⁷ und des Fehlens beengter Verhältnisse wird das als vertretbar angesehen. Für die festgesetzten Neupflanzungen wird ein ausreichender Grenzabstand vorgesehen.

Sonstige Bestimmungen zur Bepflanzungen

Die weiteren Festsetzungen zur Grünordnung dienen der inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur gestalterischen Aufwertung. Insbesondere werden Vorgaben zur Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen mit Bäumen und Sträuchern gemacht. Stellplatzanlagen sind ab vier Stellplätzen mit Bäumen zu überstellen. Im Süden der Oehrenstöcker Straße korrespondiert die Möglichkeit mit der Bebauung von der Straße zurückzutreten mit der Verpflichtung, in diesem Fall begrünte Vorbereiche anzulegen.

6.3.2 Schallschutz

Die als Standortvorteil anzusehende innerstädtische Lage des Plangebietes beinhaltet die Nachbarschaft zu einer Vielzahl von städtischen Funktionen, darunter einige, die in ihrem Betrieb Schall emittieren.

Zu nennen sind hier als Hauptverkehrsstraßen die Oehrenstöcker Straße im Süden und Westen sowie die Karl-Liebknecht-Straße (L 3004) weiter im Norden. Die Talstraße unmittelbar nördlich der Ilm hat Bedeutung als Zubringer zum Parkplatz der Eishalle. Auf der im Osten angrenzenden Bahnstrecke findet aktuell zwar nur eine gelegentliche Nutzung als Museumsbahn statt, ein regulärer Taktbetrieb ist jedoch jederzeit möglich. Die Eishalle selbst sowie die zugehörige Gastronomie sind Anziehungspunkte für Publikum und führen Veranstaltungen durch. Weiter im Süden befindet sich das Kreiskrankenhaus, das im Rahmen medizinischer Erfordernisse per Helikopter angefliegen wird.

⁷ Vgl. hierzu auch Thüringer Nachbarrechtsgesetz in der Fassung vom 22. Dezember 1992, zuletzt geändert durch Gesetzes vom 9. September 2010 (GVBl. S. 291, 292), dort § 51, wonach der Anspruch eines Nachbarn auf Beseitigung nach gewisser Zeit verfällt. Daneben stehen selbstverständlich die Pflichten des Eigentümers zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Zur Klärung der Verträglichkeit der künftigen Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁸ Als maßgebliche und damit näher zu betrachtende Lärmquellen stellten sich die Straßenverkehrsgeräusche, insbesondere von der westlich angrenzenden Oehrenstöcker Straße und der weiter nördlich gelegenen Karl-Liebknecht-Straße, sowie die Schienenverkehrsgeräusche der östlich benachbarten Bahnstrecke heraus.

Geräuschemissionen der Straßen

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wurde anhand der einschlägigen Richtlinien (RLS-90⁹) durchgeführt. Als Grundlage dienten u.a. die Verkehrszahlen auf den interessierenden Straßenabschnitten. Hierfür waren im Rahmen der städtebaulichen Planung Prognosewerte anzusetzen. Berücksichtigt wurden die folgenden Straßen:

- die am Westrand des Plangebietes vorbeiführende Oehrenstöcker Straße,
- die Talstraße, die von der Karl-Liebknecht-Straße abzweigt und zur Eishalle führt; von dieser Straße aus soll das Plangebiet erschlossen werden,
- die in größerem Abstand verlaufenden Hauptverkehrsstraßen Karl-Liebknecht Straße (L 3004) und die Langewiesener Straße (L 1140)
- die geplante Erschließungsstraße des Plangebietes, die von der Talstraße abzweigt und von Norden aus ins Neubaugebiet führen soll.

Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte auf der Grundlage der genannten Emissionen mit Hilfe eines Computer-Simulationsprogramms. Als Grundlage wurde ein digitales Geländemodell erstellt, das neben den Emissionen auch weitere Faktoren, die für die Schallausbreitung von Bedeutung sind (bspw. Luft- und Bodenabsorption), berücksichtigt.

Im Ergebnis werden in weiten Teilen des Plangebietes östlich der vorhandenen Bebauung an der Oehrenstöcker Straßen die schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten. In größerer Höhe (Immissionsorthöhe 10,0 m über Grund) sind die Straßenverkehrsgeräusche höher. Die maximalen Beurteilungspegel treten entlang der Oehrenstöcker Straße auf. Sie betragen an den Gebäudefassaden in direkter Zuordnung zur Oehrenstöcker Straße tags bis zu 70 dB(A) nachts bis zu 63 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts werden dort deutlich überschritten. Auch die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die Lärmvorsorge von 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts in Mischgebieten werden dort überschritten. Am Gebäude mit der stärksten Belastung liegen die Beurteilungspegel in der Größenordnung der Lärmsanierungswerte.

Auf der Rückseite der Bebauung an der Oehrenstöcker Straße sind die Immissionen aufgrund der abschirmenden Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung deutlich niedriger. In weiten Teilen des Plangebietes liegen die Geräuschemissionen auch in 10,0 m über Grund unter 60 dB(A) tags und unter 50 dB(A) nachts. Dort wird der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm in Mischgebieten eingehalten. Im Osten des Plangebietes wird der Orientierungswert für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags eingehalten bzw. unterschritten. Entlang der geplanten Haupteerschließung im Plangebiet liegen die Straßenverkehrs-

⁸ isu Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1c „Am Ilmufer“ der Stadt Ilmenau, Bitburg, Januar 2014

⁹ RLS-90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen

geräusche tags und nachts oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete, jedoch unter den Orientierungswerten für Mischgebiete. Durch die künftige Bebauung im Plangebiet wird der Geräuscheintrag abseits der Straßen reduziert.

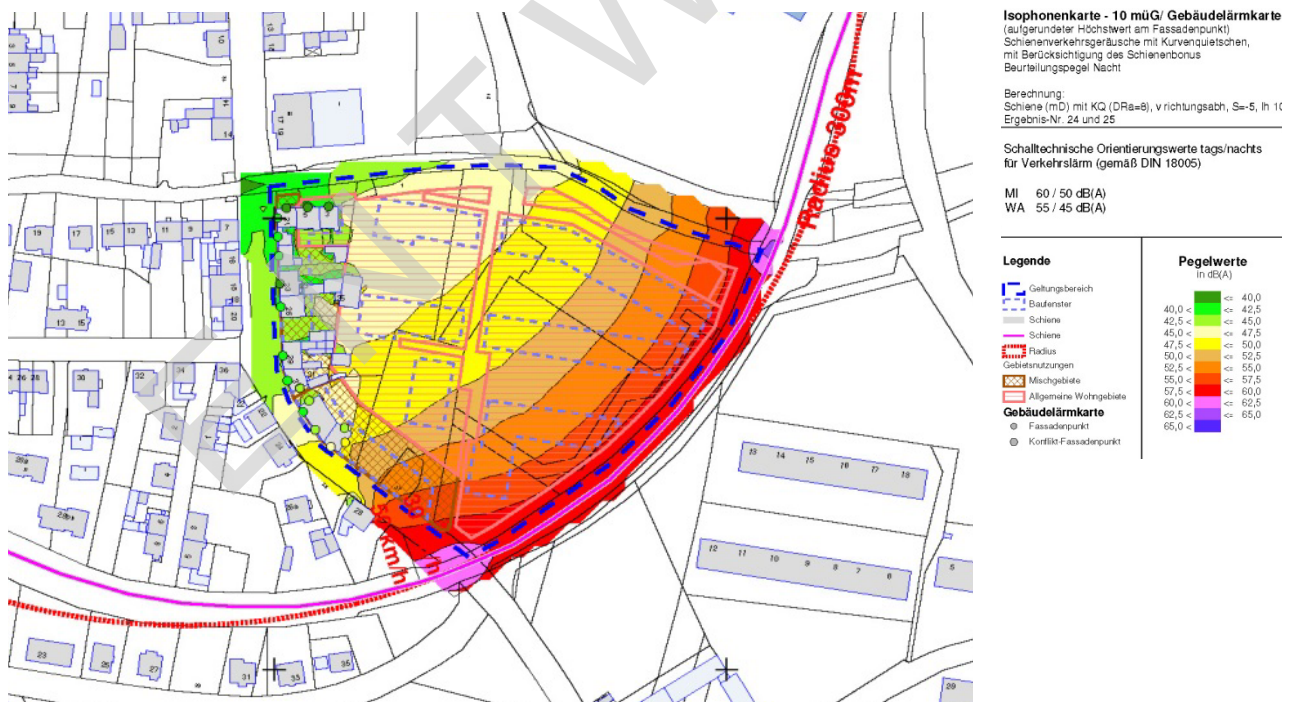
Im Ergebnis zu den Straßenverkehrsgeräuschen werden, soweit eine Minderung des Schalleintrags nicht möglich ist, Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet erforderlich.

Geräuschemissionen der Bahnlinie

Die an das Plangebiet angrenzende Schienenstrecke von der DB Netz AG an die Rennsteigbahn GmbH & Co KG verpachtet. Die Rennsteigbahn ist ein Eisenbahnverkehrsunternehmen und Eisenbahninfrastrukturunternehmen. Bei der Schienenstrecke handelt es sich rechtlich um eine öffentlich nicht bundeseigene Eisenbahninfrastruktur, auf welcher nach Auskunft der zuständigen Stellen jederzeit Regelbetrieb im Taktverkehr stattfinden kann. Die Strecke ist am Rand des Plangebietes eingleisig. Sie ist nicht elektrifiziert.

Zur Ermittlung der Abschätzung der potenziellen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet wurden vom Betreiber die Ausgangsdaten zur Prognose der Schienenverkehrsgeräusche eingeholt. Die Berechnung erfolgte gemäß „Schall 03“¹⁰. Dazu wurden flächenhafte Schallausbreitungsrechnungen auf einem 5 m x 5 m-Raster durchgeführt. Wegen der Krümmung der Streckenführung mit einem Radius unter 300 m wurde ein Zuschlag für Quietschgeräusche berücksichtigt. Die Immissionsorthöhe ist im Sinne einer "worst case"-Betrachtung mit 10 m über Grund (entsprechend der Immissionsorthöhe für das 2. OG einer Bebauung) angesetzt.

Im Ergebnis der Berechnungen zu den Schienenverkehrsgeräuschen sind unter Einschluss des Zuschlags für Kurvenquietschen deutliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 ermittelt worden – siehe stellvertretend die nachstehende Karte.



Ergebnisdarstellung zu den Schienenverkehrsgeräuschen (hier maßgebliche Randbedingungen - siehe oben); Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten, isu GmbH

¹⁰

Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03)

Der Nachtzeitraum ist der - aus der Sicht der Betroffenen - ungünstigere Beurteilungszeitraum, da die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nachts 10 dB(A) strenger sind als tags, während die Emissionspegel nachts nur um ca. 4 dB(A) absinken.

Im schalltechnischen Gutachten werden verschiedene Ansätze zum Umgang mit der Lärmeinwirkung diskutiert. In städtebaulicher Wertung haben die aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen die beste Wirkung und die höchste Verlässlichkeit in der Umsetzung.

Dies sind bauliche Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen an der zu schützenden Bebauung. Gemäß der gutachterlichen Vorgaben werden passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vorgegeben. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich einerseits aus dem maßgeblichen Außenlärm, im Bebauungsplan als ‚Lärmpegelbereich‘ festgesetzt, sowie andererseits aus dem Schutzerfordernis der jeweiligen Räume (siehe Auszug aus der DIN-Norm in den textlichen Festsetzungen). Wegen der Schallabstrahlung von Straßen und der Schiene ist unter zusätzlicher Berücksichtigung der Eigengeräusche im Gebiet eine Bandbreite von Lärmpegelbereich III bis V gegeben. Hierbei wird zum Teil nach der Ausrichtung der Gebäudeseite unterschieden. Generell sind für alle die in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume im Gebiet wie z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nötig. Ausgenommen hiervon sind bestimmte, rückwärtig zur Oehrenstöcker Straße gelegene Fassaden.

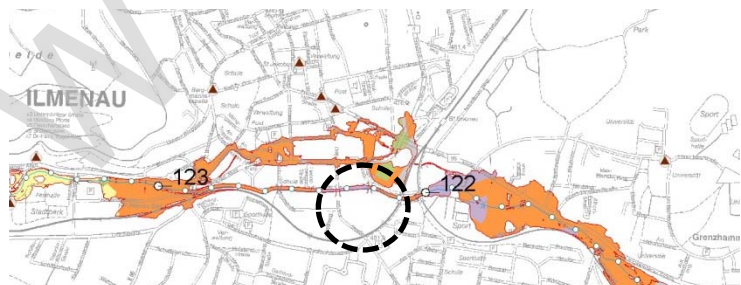
6.3.3 Sonstige Umweltbelange

Hochwasserrisiken

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zur Ilm ist, auch gemäß der regionalplanerischen Ausweisung als ‚Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz‘, der Aspekt der Hochwassergefährdung im Rahmen der Abwägung herausgehoben zu beachten.

Ausweislich der seit kurzem verfügbaren Hochwasserrisikokarten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) ist auch bei einem

zweihundertjährigem Hochwasser (HQ 200) keine Überflutung des Geltungsbereichs zu befürchten. Nach der Darstellung ist lediglich das Flussbett der Ilm selbst betroffen. Damit sind für das Gebiet keine herausgehobenen Hochwasserrisiken abzuleiten.



Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG): Hochwasserrisikomanagement in Thüringen, Risikokarte HQ 200 Ilm, entnommen von www.tlug-jena.de/hwrm, im Januar 2014

Bodenverunreinigungen

Die Vornutzung größerer Teile des Geländes durch das Ilmenauer Holzkombinat führte nach der Wende zunächst zu einer Einstufung als Altstandort. Bereits 2006 war die Fläche aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) entlassen.¹¹

6.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Das Plangebiet befindet sich in einem größeren Bereich in Ilmenau, in dem eine grundsätzliche Subrosionsgefährdung besteht. Nach Auskunft der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) im Rahmen der Flächennutzungsplanung können nach den geologischen Verhältnissen in Ilmenau - Ausstrich des Zechsteins und des überlagernden, nördlich anschließenden Unteren Buntsandsteins - Erdfälle oder Erdsenken nicht ausgeschlossen werden. Für Bauwerke bestehen deshalb aufgrund subterranner Auslaugungsprozesse „differenzierte Standsicherheitsrisiken“. Das bedeutet, dass in diesen Gebieten für Bauwerke besondere konstruktive Maßnahmen im Sinne eines vorbeugenden Katastrophenschutzes notwendig werden können.

Laut einem älteren Schreiben der damaligen Thüringer Landesanstalt für Geologie zum Plangebiet von 1997 liegt das Bebauungsgebiet „...im Ausbissbereich der Werragipse (Zechstein 1) mit verschiedenen Subrosionsstadien. Der Werragips ist bereichsweise vollständig bzw. nahezu vollständig bis hin auf die Zechsteinkalkoberfläche abgelautet und durch Illmschotter bzw. durch relativ gut konsolidiertes Teichsediment ersetzt. Das Vorhandensein einzelner isolierter Gipskörper in der Lockergesteinsauffüllung ist nicht auszuschließen. Subrosionsschäden sind hier kaum zu erwarten. Im Osten ist der Werragips teilweise erhalten geblieben. Bei Bauwerken mit höherer Fundamentbelastung sind die Teichsedimenteinschaltungen zu berücksichtigen.“

Vorsorglich wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Kennzeichnung von Flächen vorgenommen, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“.

Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet befindet sich in einem größeren Bereich in Ilmenau, in dem Altbergbau bekannt ist oder aufgrund von Anhaltspunkten vermutet werden muss.

Aufgrund der Gefährdungen, die von den alten Bergbauanlagen ausgehen, ist bei Bauplanungen in und um Ilmenau eine bergbauliche Stellungnahme beim Thüringer Landesbergamt einzuholen. Dort stehen bergschadenkundliche Analysen und Erkundungsberichte zur Verfügung.

Ausgehend von der genannten Sachlage wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB eine Kennzeichnung von Flächen vorgenommen, „unter denen der Bergbau umgeht“. Hier ist der Bergbau in

¹¹ Chemische Analysen im Rahmen einer privaten Baugrunduntersuchung (Jens Leonhardt, Büro für Umwelt und Geologie: Geotechnischer Bericht/Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 Erschließung Baugebiet „Am Ilmufer“, Ilmenau 2012) haben für zwei Bohrstellen – einmal im Bereich des künftigen Brückenaufagers und einmal in der westlichen Gebietshälfte - erhöhte Werte für einzelne Untersuchungsparameter laut LAGA erbracht. Nach Einschätzung des Gutachters ergeben sich daraus keine Anhaltspunkte für relevante Bodenbelastungen im Sinne der Bebauungsplanung. Vielmehr handelt es sich um Verunreinigungen der oberflächigen Aufschüttungen. Mit diesen ist im Zuge der späteren Baumaßnahmen in Verantwortung der Bauherren geeignet umzugehen.

der Vergangenheit umgegangen. Die grundsätzliche Gefahr einer Bergschadensgefährdung ist gegeben.

7 STAND DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS, RECHTSFOLGEN

Stand der Bebauungsplanung

Diese Entwurfsfassung zum Bebauungsplan spiegelt den Stand nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wieder. Ebenso sind die Ergebnisse der flankierenden Fachplanungen eingeflossen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierzu sind gegeben, erkennbare Ausschlussgründe liegen nicht vor

Rechtsfolgen, Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Die hier vorliegende 1. Änderung überplant den Ursprungsbebauungsplan nach Erlangung der Rechtskraft vollständig. Ursprungsplan ist der Bebauungsplan Nr. 1c „Alte Glashütte Süd“, der inzwischen zu Nr. 1c „Am Ilmufer“ umbenannt wurde.

8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 ZUR DRINGLICHEN BEACHTUNG BEI DER BAUAUSFÜHRUNG

Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen

Generell wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 - Richtlinien für die Ausführung gentechnischer Untersuchung für bautechnische Zwecke - und DIN 1054 - Zulässige Belastung des Baugrunds - zur Erkundung und Bewertung des Baugrunds empfohlen.

Die Kennzeichnungen des Plangebiets wegen Subrosionsgefährdung als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, bzw. als bergschadensgefährdeter Bereich sind zu beachten.¹²

Beachtung von Leitungen

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind zu Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die DVGW-Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten. Daneben werden von den Trägern verschiedene weitere Anforderungen gestellt, die bei der jeweiligen Projektplanung und –durchführung zu beachten sind.

¹² Gefahr von Erdfällen und Erdsenken durch Vorgänge im Untergrund bzw., siehe auch die Erläuterung zu den Kennzeichnungen im Bebauungsplan im Kapitel 6.4 ab Seite 13.

Schutzabstände für Pflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

8.2 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG

Ausführung der Pflanzungen

Die Ausführung der Pflanzungen ist von größter Bedeutung für den Erfolg der Maßnahmen. Grundsätzlich sollte die Pflanzung spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

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 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' ist zu beachten. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Empfehlung zur Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sollen nur NA-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden. Durch deren geringen UV-Strahlungsanteil werden Insekten nur minimal angelockt.

Schutz von Boden- (Fauna) und Grundwasser

Grundsätzlich soll auf einen Pestizid- und Düngemiteleinsatz verzichtet werden, um die Bodenfauna und insbesondere das Grundwasser zu schützen. Um einem Schädlingsbefall und einem damit verbundenen Einsatz von Pestiziden vorzubeugen, sind Maßnahmen des 'integrierten Pflanzenschutzes' durchzuführen.

Nutzung regenerativer und umweltfreundlicher Energien

Zur Energieeinsparung sowie zur umweltfreundlichen Energieversorgung sollte eine zumindest ergänzende Energieversorgung durch regenerative Energien (z. B. passive oder aktive Solarenergie) vorgesehen werden.

Inwieweit ein Anschluss an das Ilmenauer Fernwärmenetz in Betracht kommt, wäre ggf. zu klären. Der zuständige Anbieter verweist auf die umweltfreundliche Energiegewinnung über ein Biomasse-Heizkraftwerk und einen Kraft-Wärme-Prozess.


Katasterangelegenheiten und Bodenordnung

Laut Hinweisen des Katasterbereichs Saalfeld wird seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht erforderlich. Sollte dies trotzdem der Fall sein, dürfte eine Grenzregelung bzw. der freihändige Erwerb von Flächen ausreichen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau

Kaiserslautern/Ilmenau, im Januar 2014

 1208 be2- Entw/be

Bebauungsplanung:



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Beitrag zur Grünordnungsplanung



BAUPROJEKT ILMENAU PLANUNGSGMBH