
STADT ILMENAU

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
'CITY-KAUFHAUS'**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG**

FASSUNG ZUR GENEHMIGUNG

16. Februar 1996

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG ■ BÜRO ILMENAU / THÜRINGEN
SCHWANITZSTRASSE 11 · 98693 ILMENAU · TELEFON 03677/670263 · TELEFAX 03677/671217





06. Feb. 1997

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER STADT ILMENAU 'CITY-KAUFHAUS'

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.1.1	Sondergebiet 'Warenhaus' gemäß § 11 BauNVO	2
1.1.2	Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO	2
1.2	Höhe baulicher Anlagen	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	3
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	3
1.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3
1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	4
1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
1.8.1	Baumpflanzungen	4
1.8.2	Qualitätsmerkmale von Bäumen	4
1.8.3	Bestimmungen zu einzelnen Pflanzflächen	4
1.8.4	Fassadenbegrünung	5
1.8.5	Bepflanzung von Stellplatzanlagen	5
1.8.6	Allgemeine Bestimmungen	5
2	Örtliche Bauvorschriften	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten	6
2.1.1	Dachform und Dachneigung	6
2.1.2	Dacheindeckung	6
2.1.3	Dachaufbauten	6
2.1.4	Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	7
2.1.5	Fassaden- und Wandgestaltung	7
2.1.6	Farbgebung	7
2.1.7	Fensterformate	7
2.1.8	Werbeanlagen und Warenautomaten	8
2.2	Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen	8
2.2.1	Stellplätze für Kraftfahrzeuge	8
2.2.2	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	8
2.2.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	8
2.2.4	Einfriedungen	8
3	Hinweise	9
4	Anhang Artenlisten	10

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet 'Warenhaus' gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Warenhaus' (**SO_{Warenhaus}**) dient der Unterbringung eines großflächigen Handelsbetriebs, der in verkehrsgünstiger Geschäftslage in der Ilmenauer Einkaufszone Waren aus zahlreichen Branchen bzw. Sortimentskomplexen anbietet.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m²,
- ein Non-Food-Sortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m², welches folgende Sortimentskomplexe umfaßt: Parfümerie, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Foto/Kino, Haushaltswäsche und Wäschesortiment für Damen und Herren, Miederwaren, Leder- und Kleinlederwaren, Damen- und Herrenkonfektion mit sportivem Charakter, Uhren/Schmuck, Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Alles für das Bad, Hausputz, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Sport/Textilien und Hartwaren, Kinderbekleidung, Spielwaren, Campingartikel, Bettwaren, Gardinen, Beleuchtung und Zubehör, Heimwerkerbedarf,
- Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume, soweit sie in den Hauptbaukörper integriert sind, für die Funktionsfähigkeit des Warenhauses benötigt werden und eine Bruttogrundrißfläche des Bauvorhabens von 5.607 m² nicht überschritten wird.
- Stellplätze in einer Tiefgarage für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.1.2 Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO

Im besonderen Wohngebiet (**A₁** bis **A₆**) sind die nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zulässig.

Im besonderen Wohngebiet (**A₁** bis **A₆**) sind die nach § 4a Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen zentralen Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen nicht zulässig.

Im besonderen Wohngebiet (**A₁** bis **A₄**) sind oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen können für das Teilgebiet **A₁** gestattet werden, wenn die angemessene Funktionsfähigkeit eines Gebäudes oder Grundstücks ansonsten nicht gewährleistet ist.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht gemessen zur Mitte der baulichen Anlage.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder bis zum oberen Abschluß der Wand (bei Flachdächern).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Firstes.

Fällt oder steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, sind die zulässigen Wand- und Firsthöhen um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern oder zu erhöhen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, wenn die baulichen Anlagen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m versehen und flächig bepflanzt werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Firstrichtung bzw. Ausrichtung des Hauptbaukörpers eingetragen. Abweichungen in geringfügigem Umfang können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu erwarten sind.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf eigens dafür festgesetzten Flächen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die als V (verkehrsberuhigter Bereich; Zeichen 325/326 StVO) gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist öffentlich zu widmen und als Mischverkehrsfläche herzustellen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit **A** gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anrainer des verkehrsberuhigten Bereichs (V) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die mit **B** und **C** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Der Anschluß der Fläche **C** an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V) hat innerhalb des gekennzeichneten Bereiches mit einer Mindestbreite von 2,0 m zu erfolgen.

Hinweis: Das Gehrecht umfaßt ein Fahrrecht für Radfahrer.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.8.1 Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen (verkehrsberuhigter Bereich (V), private Grundstücksflächen **P 3** und **P 5**) sind einheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf diesen Flächen ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

1.8.2 Qualitätsmerkmale von Bäumen

Die nach 1.8.1 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 18 - 20 cm,
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m,
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

1.8.3 Bestimmungen zu einzelnen Pflanzflächen

Die Flächen mit der Kennzeichnung **P 1** bis **P 5** dürfen nicht befestigt werden. Sie sind überwiegend als ebenerdige Grünflächen bzw. als begrünte Dachflächen zu gestalten.

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 1** ist mindestens zu 75 % zu begrünen. Die Grünfläche ist als Rasenfläche oder als bodendeckende Bepflanzung anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Dazu ist je 10 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Die (Dach-)Fläche mit der Kennzeichnung **P 2** ist mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung über mindestens 75 % der Fläche zu gestalten. Dazu ist die Fläche mit einem kulturfähigen Substrat in angemessener Stärke zu versehen. Die Begrünung hat als Einzel- und Gruppenpflanzung von Sträuchern innerhalb einer bodendeckenden Bepflanzung zu erfolgen, wobei je 10 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen ist.

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 3** ist mindestens zu 75 % zu begrünen. Die Grünfläche ist als Rasenfläche oder als bodendeckende Bepflanzung anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dazu ist je 10 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 4** ist - in Verbindung mit der Erhaltung der Einzelbäume - als Grünfläche zu gestalten. Dazu sind Rasenflächen oder bodendeckende Bepflanzungen anzulegen und Sträucher zu pflanzen, wobei je 10 m² mindestens ein Strauch einzubringen ist.

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 5** (Überdeckung der Tiefgarage) ist - in Verbindung der Pflanzung von Einzelbäumen - mit einer intensiven Dachbegrünung mindestens zu 75 % zu begrünen. Dazu ist auf der Fläche ein kulturfähiges Substrat in einer Stärke von mindestens 40 cm aufzubringen. Die Begrünung hat gemäß den Bestimmungen für die Fläche P 2 zu erfolgen. Zusätzlich ist je 100 m² mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen, der mit Verankerungen oder anderen geeigneten Sicherungsmaßnahmen zu versehen ist. Soweit die Fläche nicht von einer Tiefgarage unterbaut ist, ist sie als Rasenfläche und mit bodendeckender Bepflanzung anzulegen.

1.8.4 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind je angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Ersatzweise können Sträucher der Artenliste 3 in entsprechender Anzahl vor die Fassade gepflanzt werden.

1.8.5 Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist dazu ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit einer bodendeckenden Bepflanzung anzulegen.

1.8.6 Allgemeine Bestimmungen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Laubbäume I. und II. Ordnung, Sträucher, Bodendecker und Klettergehölze der im Anhang abgedruckten Artenlisten 1 bis 5 zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Für die bodendeckende Bepflanzung im Rahmen der Dachbegrünung werden keine Pflanzen explizit vorgeschrieben. Je nach Standort sind geeignete Pflanzen vorrangig aus dem Wildstaudensortiment zu verwenden.

Nadelgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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

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

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Soweit für die Teilgebiete geneigte Dächer (gD) vorgeschrieben werden, sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile zugelassen werden, soweit sie von öffentlichen oder der Allgemeinheit zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind.

Im Gebiet **SO_{Warenhaus}** sind Flachdächer zulässig, soweit ihre zusammengefaßte Flächengröße einen Anteil an der Gesamt-Dachfläche von 20 % nicht überschreitet und sie von öffentlichen oder der Allgemeinheit zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind.

Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nicht-glänzende Materialien in den Farbrichtungen rot bis rotbraun oder Naturschiefer zu verwenden. Der Einsatz von Metall ist lediglich für konstruktive Zwecke gestattet.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten drei Viertel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Dreiecksgauben oder als Zwerchhäuser auszuführen. Sie sind nur in einer Flucht und nicht in zwei Reihen übereinander zulässig.

Aufbauten mit Satteldach haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist größer als ihre Breite.

2.1.4 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind grundsätzlich nur auf Dachseiten zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum abgewandt oder von dort nicht einsehbar sind.

Dacheinschnitte sind auch auf anderen Dachseiten zulässig, wenn sie in die vertikale Fassadengliederung eingebunden sind, in einer Flucht und nicht in zwei Reihen übereinander ausgeführt werden, eine Breite von 3 m einhalten und in ihrer Summe ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind zugelassen, soweit sie geringe Abmessungen haben und der Entlüftung und Belichtung von Dachräumen dienen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Fassaden sind als Putz- oder Kalksandsteinfassaden oder unter Verwendung von ortstypischen Holzschindeln auszubilden. Die Verwendung von Naturstein ist möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang. Der Einsatz von Metall ist lediglich für konstruktive Zwecke gestattet.

Nicht zulässig sind insbesondere keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukte, künstliche Materialnachbildungen, Metallpaneele sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

2.1.6 Farbgebung

Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind nur blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig, die aus weiß durch Abtönen gewonnen wurden.

Glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind als Außenanstrich der Wandflächen nicht zulässig.

2.1.7 Fensterformate

Fenster müssen auf den Seiten, die von öffentlichen oder der Allgemeinheit zugänglichen Flächen einsehbar sind, quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche ist gleich groß oder größer als ihre Breite.

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

2.1.8 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken und dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden; dies gilt auch für Warenautomaten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht und die Verwendung von Neonlicht sind nicht zulässig.

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

2.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen

2.2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

2.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen unzulässig. Abfallbehälter sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren.

2.2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten und Wege benötigt werden. Für betrieblich genutzte Grundstücke gilt dies, wenn die betrieblichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

2.2.4 Einfriedungen

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die Bestimmungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.

Falls an den festgesetzten Baulinien durch Umbau, Neubau oder Abriß Öffnungen an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum entstehen, die breiter als 5 m und nicht

durch Gebäude geschlossen sind, sind dort Mauern von mindestens 2 m Höhe zu errichten. Die Mauern dürfen notwendige Einfahrtsöffnungen 3,5 m aufweisen, sofern Begegnungsverkehr von Fahrzeugen regelmäßig erforderlich ist, auch von 4,5 m.

3 Hinweise

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen' (EAE '85) anzuwenden.

Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der 'Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs' (EAR '91) ausgeführt werden.

Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung und der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau sind zu beachten.

Aus landespflegerischen und gestalterischen Gründen sind vorwiegend Pflanzen aus den Artenlisten im Anhang zu verwenden, soweit in den Textlichen Festsetzungen keine besonderen Anforderungen gestellt werden.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9305TF4.DOC

4 Anhang

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenliste 1 (Einzelbäume)

Bäume I. Ordnung:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Spitzahorn	(Acer platanoides)
	Winterlinde	(Tilia cordata)
Bäume II. Ordnung:	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Weißbirke	(Betula pendula)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Oxelbeere	(Sorbus intermedia)

Artenliste 2 (Einzelbäume im Bereich der Tiefgarage)

Bäume II. Ordnung:	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Oxelbeere	(Sorbus intermedia)
	Apfel-Dorn	(Crat. lavalleyi 'Carrierei')
	Hahnen-Dorn	(Crataegus crus-galli)
	Rot-Dorn	(Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet')

Artenliste 3 (Sträucher)

Haselnuß	(Corylus avellana)
<u>Wolliger Schneeball</u>	<u>(Viburnum lantana)</u>
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weiß-Dorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
<u>Feldahorn</u>	<u>(Acer campestre)</u>
<u>Hartriegel</u>	<u>(Cornus sanguinea)</u>
<u>Hunds-Rose</u>	<u>(Rosa canina)</u>
<u>Apfel-Rose</u>	<u>(Rosa rugosa)</u>
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
<u>Kornelkirsche</u>	<u>(Cornus mas)</u>
<u>Liguster</u>	<u>(Ligustrum vulgare)</u>
Gem. Flieder	(Syringa vulgaris)
<u>Buchsbaum</u>	<u>(Buxus sempervirens)</u>
<u>Schmetterlingsstrauch</u>	<u>(Buddleia alternifolia)</u>
<u>Kan. Felsenbirne</u>	<u>(Amelanchier can.)</u>

Die unterstrichenen Sträucher sind auch für die *intensive Dachbegrünung* geeignet.

Artenliste 4 (Bodendecker)

Bodendeckende Gehölze:

<u>Efeu</u>	(<i>Hedera helix</i>)
Immergrün	(<i>Vinca minor</i>)
<u>Schattengrün</u>	(<i>Pachysandra terminalis</i>)
<u>Johanniskraut</u>	(<i>Hypericum calycinum</i>)
<u>Kriechspindel</u>	(<i>Euonymus fortunei</i>)
bodendeck. Rosen	(<i>Rosa spec.</i>)

Bodendeckende Stauden:

Golderdbeere	(<i>Waldsteinia ternata</i>)
Waldsteinie	(<i>Waldsteinia geoides</i>)
Storchschnabel	(<i>Geranium macrorrhizum</i> 'Spessart')
Schaumblüte	(<i>Tiarella cordifolia</i>)
Beinwell	(<i>Symphytum grandifl.</i>)
Goldnessel	(<i>Lamiaeum galeobdol.</i>)

Die unterstrichenen bodendeckende Gehölze sind auch für die *intensive Dachbegrünung* geeignet.

Artenliste 5 (Klettergehölze)

<u>Efeu</u>	(<i>Hedera helix</i>)
<u>Wilder Wein</u>	(<i>Parthenocissus tric.</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quin.</i>)
Schlingknöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)
Waldrebe	(<i>Clematis spec.</i>)
Geißblatt	(<i>Lonicera spec.</i>)
Blauregen	(<i>Wisteria sinensis</i>)

Die unterstrichenen Klettergehölze sind Selbstklimmer. Die anderen Arten benötigen eine Kletterhilfe.

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER STADT ILMENAU 'CITY-KAUFHAUS'

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Inhaltsübersicht	Seite
1 Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3 Beschreibung des Plangebiets	4
4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächen- nutzungsplan.....	5
5 Grundsätze und Ziele der Bebauungsplanung	6
5.1 Planungsgrundsätze	6
5.2 Planungsziele	7
6 Grundzüge und Auswirkungen der Bebauungsplanung.....	7
6.1 Städtebauliche Grundkonzeption	8
6.2 Art der baulichen Nutzung	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung	10
6.4 Höhe baulicher Anlagen	11
6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	11
6.6 Verkehrserschließung.....	11
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
6.8 Örtliche Bauvorschriften	14

7	Grundzüge der Grünordnungsplanung	14
7.1	Beschreibung des Plangebiets	14
7.2	Grundsätze und Ziele der Grünordnungsplanung	15
7.3	Grünplanerische Festsetzungen und Maßnahmen	15
7.4	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft	17
8	Abwägung der Belange	17
8.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	18
8.2	Wohnbedürfnisse sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	18
8.3	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	19
8.4	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege	19
8.5	Belange der Wirtschaft	20
8.6	Zurückweisung von Belangen	20
9	Hinweise zur Planverwirklichung	22
10	Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	24
11	Verfahren	24

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgangspunkt der Planung ist die Notwendigkeit, in der Innenstadt Ilmenaus eine langfristige städtebauliche Ordnung herbeizuführen, die sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aufgrund von Nutzungsüberlegungen dringend erforderlich ist.

Die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit - auch in anderen Bereichen des Stadtkerns - hat gezeigt, daß die Instrumente des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für Planungen im sogenannten 'Innenbereich' nicht ausreichen, um die Vorstellungen der Stadt in vollem Umfang verwirklichen zu können.

Auf der einen Seite sollen Abwanderungstendenzen von Einkaufseinrichtungen in die Randbereiche oder auf die 'grüne Wiese' mit ihren negativen Folgen wie dem Abfließen von Kaufkraftströmen verhindert werden. Außerdem soll einem unkontrollierten 'Wuchern' großflächiger Einrichtungen entgegengewirkt und der gewachsene Stadtkern in seiner erhaltenswerten Grundsubstanz gesichert werden.

Auf der anderen Seite geht es darum, neben der Attraktivierung der Innenstadt als Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungszentrum die Wohnfunktion zu stärken und dauerhaft zu erhalten.

Insofern liegt der städtebaulichen Konzeption ein Kompromiß zwischen den Gewinn- und Vermarktungsinteressen einzelner Gewerbetreibender und dem Wohl der Allgemeinheit - insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse - zugrunde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch erforderlich, weil die Stadt Ilmenau gemäß dem Thüringer Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung des Verflechtungsbereichs langfristig decken und hierzu ein möglichst breit gefächertes Warenangebot bereithalten soll.

Mit der Planaufstellung verfolgt die Stadt Ilmenau das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Ilmenau, unmittelbar südlich der Fußgängerzone 'Friedrich-Hofmann-Straße'. Es wird begrenzt durch die 'Friedrich-Hofmann-Straße' im Norden, den 'Wetzlarer-Platz' bzw. die Straße 'Am Mühltor' im Osten, die Straße 'Am Mühlgraben' im Süden und die 'Schwanitzstraße' im Westen.

Folgende Flurstücke der Flur 1 liegen im Plangebiet: 31, 32/1, 32/3, 32/4, 33/1, 33/2, 34, 35/2, 35/3, 35/4, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 52/1, 52/2, 53, 54, 551 (teilweise), 552 (teilweise), 563 (teilweise).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,3 ha; er ist in dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.



3 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der Stadt Ilmenau. Es wird von der Fußgängerzone tangiert und bildet zusammen mit den umliegenden Flächen die eigentliche Stadtmitte mit

ihren vielfältigen Einkaufs- und Versorgungsfunktionen. Im Norden und Westen schließen sich weitere Einkaufsbereiche an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um bereits bebaute Flächen. Das 'City-Kaufhaus', das dem Bebauungsplan seinen Namen gegeben hat, konnte während der Entwurfsphase genehmigt werden und hat seinen Betrieb im Sommer 1994 aufgenommen. Im Ostteil des Plangebiets wurde im Frühjahr 1995 die Baugenehmigung für die 'Quartierüberbauung Friedrich-Hofmann-Straße' - ebenfalls auf der Grundlage von § 33 BauGB - erteilt.

Durch den zeitgleich zum Bebauungsplan bearbeiteten Grünordnungsplan liegt eine differenzierte landespflegerische Bestandsaufnahme vor. Sie liefert Aussagen zum Zustand des Gebietes im Hinblick auf seine Freiraumqualitäten und dient als Grundlage für die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ausgehend von den vorhandenen Biotoptypen, Nutzungsstrukturen und sonstigen Elementen, ihren Funktionen innerhalb des Naturhaushaltes sowie ihrer Bedeutung für die Qualität des Ortsbildes, hat der größte Teil des Plangebietes eine geringe bis sehr geringe naturräumliche Bedeutung (siehe im einzelnen Kapitel 7).

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus bebauten Flächen und Flächen mit unterschiedlichen Versiegelungsgraden, die z.T. Ablagerungen von Bauschutt und Unrat aufweisen. Dem stehen einzelne kleinere Flächen gegenüber, die eine mittlere bis höhere Wertigkeit aufweisen.

Die Bausubstanz ist von unterschiedlicher Qualität. Während die Gebäude entlang der 'Friedrich-Hofmann-Straße' (Fußgängerzone) in einem relativ guten Zustand sind und einen mäßigen Renovierungsaufwand erfordern, weisen die Gebäude an der 'Schwanitzstraße' z.T. größere bauliche Mängel auf und entsprechen in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht den Zielvorstellungen der Stadt.

Die Gebäude im Plangebiet sind insgesamt durchaus als stadtbildprägend anzusehen, wengleich der bauliche Zustand durch Renovierungs- und Umbaumaßnahmen sowie durch Neubauten weiter verbessert werden muß. Aus stadtgestalterischer Sicht ist vor allem die Bebauung entlang der Fußgängerzone als erhaltenswert einzustufen. Künftige Baumaßnahmen müssen sich an diesem Bestand orientieren und Proportionen, Formen und Farben der historischen Gebäude aufnehmen. Die Wertigkeit der Bausubstanz für das Stadtbild wird unterstrichen durch die Unterschützstellung der Straßenzüge der Schwanitz- und der Friedrich-Hofmann-Straße als städtebauliche Ensemble.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Entwurf des Flächennutzungsplans vom April 1992 überwiegend als 'Besonderes Wohngebiet' im Sinne von § 4a der Baunut-

zungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Nur der Bereich des 'City-Kaufhauses' ist als 'Sondergebiet Handelseinrichtungen' davon ausgenommen.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Da die Art der Nutzung und die sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplans unverändert in den Bebauungsplan übernommen werden, ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

5 Grundsätze und Ziele der Bebauungsplanung

5.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan 'City-Kaufhaus' geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Plangebiet Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützen und der Bildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegenwirken,
- die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, von jungen und alten Menschen sowie von Behinderten berücksichtigen und deren Anforderungen an die bauliche und soziale Umgebung, an das Wohnumfeld, die Erholung u.ä. gerecht werden,
- einer Störung des Stadtbilds vorbeugen, die alten Ortsstrukturen - insbesondere im Kernbereich der Stadt Ilmenau - schützen und die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen,
- eine Neubebauung schaffen, die sich in Form und Maßstab harmonisch an den alten Ortskern angliedert, dessen wesentliche Gestaltelemente und Proportionen aufnimmt und trotzdem Wohn- und Arbeitsformen anbietet, die modernen Standards entsprechen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und nutzbare Freiräume für die Bevölkerung schaffen,

- den Belangen der Wirtschaft Rechnung tragen und im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren eine Struktur schaffen, die den Funktionen Ilmenaus als Mittelzentrum gerecht wird,
- zu einer Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur, des Verkehrssystems sowie des Wasser- und Abwassernetzes beitragen und
- Voraussetzungen für ein erweitertes und verbessertes Arbeitsplatzangebot schaffen.

Der Bebauungsplan dient in seiner Gesamtheit der Verbesserung der Lebensverhältnisse in der Stadt Ilmenau und trägt zu einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung bei.

5.2 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Innenstadt als Standort für Handel, Dienstleistungen und Versorgung zu stärken und die Wohnfunktion in diesem Bereich zu sichern und zu entwickeln.

Besonders hervorzuheben ist der von Anfang an erklärte Wille der Stadt, hier die Bedürfnisse verschiedener Interessengruppen zu berücksichtigen und für eine gesunde Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen zu sorgen. Dies soll insbesondere durch die Erhaltung und Ergänzung eines vielfältigen Angebots an Verkaufseinrichtungen, durch die Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur und durch die Attraktivierung des Standortes für die Wohnnutzung erreicht werden.

Ziel der Planung ist es außerdem, eine behutsame Entwicklung in diesem gestalterisch prägenden Teil des Stadtkerns zu gewährleisten und die gewachsene Bausubstanz so weit wie möglich zu erhalten. Durch gezielte Renovierungsmaßnahmen soll einem weiteren Verfall entgegengewirkt werden, so daß die für das Ortsbild wichtigen Bauwerke auch langfristig gesichert werden können. Um- oder Neubauten sollen ohne Störungen des bestehenden Ensembles errichtet werden. Sie haben sich daher an Größe, Proportion und Farbgebung des Bestandes zu orientieren. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 'City-Kaufhaus' soll nicht zuletzt eine deutliche Verbesserung der Lebensverhältnisse für die Bevölkerung herbeigeführt werden. Gerade in der Innenstadt ist das Wohnumfeld derzeit stark beeinträchtigt. Auch die Umweltqualität ist aufgrund vielfältiger Belastungen schlecht. Dies gilt insbesondere in bezug auf die Luftqualität und auf Beeinträchtigungen durch Geräusche.

6 Grundzüge und Auswirkungen der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan 'City-Kaufhaus' der Stadt Ilmenau wurde unter der Vorgabe erstellt, ein Innenstadtquartier zu entwickeln, das zeitgemäßen städtebaulichen Erkenntnissen

entspricht. Dabei wurde von Anfang an auf einen möglichst gerechten Ausgleich der verschiedenartigen Interessen geachtet.

6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Die Bebauungskonzeption geht vom Prinzip der Blockbebauung aus. Kernidee der Planung ist der Gedanke, das Gebiet, das heute einen teilweise desolaten Eindruck macht, durch das Schließen von Raumkanten neu zu gliedern und dabei eine angemessene bauliche Verdichtung zu erreichen. Die Planung sieht vor, den Bestand der äußeren Blockrandbebauung entlang der Fußgängerzone zu erhalten und entlang des Mühlgrabens eine neue Blockrandbebauung zu ermöglichen.

Das Sondergebiet zur Errichtung des City-Kaufhauses hat eine weitgehende Überbauung des nördlichen Grundstücksbereichs zugelassen, da hier zusammenhängende, großflächige Anlagen unterzubringen waren. In den besonderen Wohngebieten sind die überbaubaren Flächen an üblichen Bautiefen für Dienstleistungs- und Wohngebäude orientiert; sie lassen jedoch auch ausreichende Freiräume zwischen den Bauflächen, um Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

Für die einzelnen Teilgebiete des besonderen Wohngebiets (A1 ... A6) werden -ausgehend von den angetroffenen Baustrukturen - differenzierte Wege der Entwicklung ins Auge gefaßt. Eine besondere Problemlage zeichnet sich dabei entlang der Friedrich-Hofmann-Straße bis zum Mühlgraben ab. Hier treffen Ansprüche nach intensiver Geschäftsnutzung auf eine sehr kleinteilige Baustruktur mit oft desolaten rückwärtigen Gebäuden. Um die wünschenswerte Erhaltung der Straßenrandbebauung entlang des verkehrsberuhigten Bereichs zu ermöglichen, wurde eine Sonderbauform gewählt, die einen Kompromiß bietet. Danach sind eingeschossige Anbauten mit Flachdach zulässig (Teilgebiet A2). Diese werden entlang der rückwärtigen Erschließung auf zwei Geschosse begrenzt (Teilgebiet A4; zwingende Festsetzung der Geschossigkeit!). Die somit auf der Ebene +1 entstehenden Innenhöfe sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Mit der oben dargestellten Konzeption wird einerseits dem Anspruch nach großzügigen Ladenflächen im Erdgeschoß bei gesicherter rückwärtiger Erschließung wie auch der Möglichkeit des qualitativ hochwertigen Wohnens Rechnung getragen. Die Belange der Grünordnung finden in Form der Dachbegrünung Berücksichtigung.

Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks, der vom nahegelegenen Geschäftszentrum ausgeht, und wegen des Zieles, Wohnen in verstärktem Maße in der Innenstadt zu fördern, ist auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine intensive bauliche Nutzung vorgesehen.

Die angestrebte Konzeption der Bebauung läßt sich nur realisieren, wenn die meisten PKW-Stellplätze unterirdisch angeordnet werden und die ebenerdigen Flächen überwiegend für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Im übrigen lassen sich durch

den Bau von Tiefgaragen andere Auswirkungen (z.B. Geräuschimmissionen) sehr stark begrenzen, so daß auch dies als Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen wie die großflächige Überbauung im Bereich des Kaufhauses gewertet werden kann.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Grundkonzeption unterscheidet im wesentlichen zwei Zonen der Nutzungsart. Der Teil des Geltungsbereichs, in dem das 'City-Kaufhaus' der Konsumgenossenschaft Ilmenau errichtet worden ist, wird als 'Sondergebiet Warenhaus' gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Sondergebietsausweisung stützt sich auf die 'Landesplanerische Beurteilung' des Vorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.450 m² durch das Landesverwaltungsamt Weimar vom 31. Januar 1991. Hierin wurde ausgeführt, daß die geplante Einrichtung im Bereich der Fußgängerzone grundsätzlich erwünscht, hierzu jedoch die Definition eines Sondergebiets erforderlich sei.

Das Sondergebiet soll die Unterbringung eines großflächigen Kaufhauses mit einem genau umgrenzten Sortiment planungsrechtlich absichern. Hierzu wurden neben einem Lebensmittelmarkt einschließlich eines Getränkemarktes auch ein umfangreiches Non-Food-Sortiment sowie Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume zugelassen. Die Brutto-Grundrißfläche des City-Kaufhauses war mit 5.507 m² angegeben. Um hier auf der einen Seite Spielraum für geringfügige Änderungen der Konzeption zu haben, auf der anderen Seite jedoch größere Abweichungen von dem genehmigten Bauvorhaben auszuschließen, begrenzt der Bebauungsplan die Brutto-Grundrißfläche auf 5.607 m². Das entspricht einer Toleranz von 100 m².

Die übrigen Teile des Geltungsbereichs sind als besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Sie dienen überwiegend dem Wohnen und darüber hinaus der Unterbringung von Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Der Bebauungsplan legt die Maßzahlen der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen (WH, FH), in Abhängigkeit von den Teilgebieten fest. Desweiteren regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Einrichtungen und Anlagen, bezogen auf die konkreten Umstände im Quartier.

So sind in den besonderen Wohngebieten Geschäfts- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zulässig, um großflächige Einrichtungen verhindern zu können, die der Charakteristik der kleinteiligen Strukturen widersprechen.

Zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen werden im besonderen Wohngebiet generell ausgeschlossen, da sie i.d.R. zu erheblichen Konflikten mit der Nachbar-

schaft führen (z.B. An- und Abfahrtsverkehr) und Nachteile für die Wohnbebauung hervorrufen können (mangelnde Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems).

Um der Eigenart des Gebiets, das derzeit überwiegend bebaut und stark mit Wohnungen durchmischt ist, Rechnung zu tragen, sind oberhalb des ersten Obergeschosses generell nur Wohnungen zulässig. Auf diese Art ist sichergestellt, daß unabhängig von Rendite- und Ausnutzungsinteressen einzelner Bauherrn ein bestimmter Anteil von Wohnungen erhalten wird und auch bei Neubauten neue Wohnungen geschaffen werden müssen. Eine Ausnahmeregelung verhindert, daß unerwünschte Beeinträchtigungen der adäquaten Grundstücksnutzung auftreten können.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zur Verwirklichung der Planungsziele das Überschreiten der Grundflächenzahlen des § 17 BauNVO unvermeidbar. Aus der weitgehenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen resultiert eine GRZ von 1,0 für den größten Teil des Plangebiets. Da jedoch ausreichende Abstände zwischen den oberirdischen Bauten durch Baulinien und -grenzen bestehen und die Belange der Grünordnung durch intensive Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt werden, lassen sich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gering halten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Ebenso sind die Belange des Verkehrs durch die Blockinnenerschließung ausreichend gewürdigt. Der hohen Baudichte entgegenstehende Belange von Gewicht sind nicht erkennbar.

Neben der GRZ ist ein weiterer wichtiger Maßfaktor die Zahl der Vollgeschosse. Gegenüber dem ersten Entwurf des Bebauungsplans ist hier eine wesentliche Änderung eingetreten. In den Teilgebieten A1, A5, A6 und B1 begrenzt der Bebauungsplan die Geschossigkeit nicht nur nach oben, sondern auch nach unten, und fordert damit ein Mindestmaß an Baudichte. Diese Ergänzung wurde vorgenommen, um ein möglichst einheitliches Stadtbild zu erreichen und Mindernutzungen - z.B. durch eingeschossige Bauten in zentraler Lage - auszuschließen. Die gleiche Überlegung liegt der zwingenden Festsetzung zweier Geschosse im Teilgebiet A4 zugrunde.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zugehörigen Bauhöhen (s.u.) wurden in Abhängigkeit von dem jeweiligen Teilbaugebiet aufeinander abgestimmt. Beispielsweise bedeutet eine Wandhöhe von 7,0 m bei zwei bis drei Geschossen, daß neben zwei Normalgeschossen ein Dachgeschoß als Vollgeschoß im Sinne der Thüringer Bauordnung (ThürBO) hergestellt werden darf. Dagegen wird bei einer Wandhöhe von 10,0 m die Errichtung von drei Normalgeschossen regelmäßig bewirken, daß zwar Aufenthaltsräume im Dach zulässig sind, deren zusammengefaßte Fläche aber unter der Grenze für ein Vollgeschoß bleiben muß.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Zum bestmöglichen Einfügen der Neu- und Ergänzungsbauten in den Bestand sind in allen Teilgebieten Begrenzungen der Gebäudehöhen festgesetzt. Die Wand- und Traufhöhen orientieren sich an den auf den Nachbargrundstücken befindlichen Gebäuden und eröffnen dennoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Dadurch soll ein harmonischer Übergang zwischen den Alt- und Neubauten sichergestellt werden.

In den ersten Entwürfen des Bebauungsplans waren die Höhen baulicher Anlagen auf die Ebene Normal-Null (NN) bezogen, was technisch eindeutig ist, in der praktischen Anwendung aber zu einigen Schwierigkeiten führte. Deshalb wurden die Höhenfestsetzungen vollständig überarbeitet und auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche bezogen, die der Mitte des Bauvorhabens gegenüberliegt. (Zur Definition der Wand- und Firsthöhen und ihrer Bezugsebene vgl. die Textlichen Festsetzungen.) Die einzelnen Maße sind nun in den Nutzungsschablonen und nicht mehr in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen.

Im besonderen Wohngebiet wurde die Wandhöhe von 7,0 m wie folgt ermittelt: Die lichte Durchfahrtshöhe von 4,20 m und die durchschnittlichen Geschoßhöhen der darüber liegenden Stockwerke (2,80 m) wurden als Ausgangswert herangezogen (Teilgebiet A5). Wenn keine Überbauung der Durchfahrt erfolgt und das Gebäude neben der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht errichtet wird, ist von einer Geschoßhöhe im Erdgeschoß von etwa 3,50 m und im ersten Obergeschoß von etwa 2,80 m auszugehen. In diesem Fall verbleibt genügend Spielraum für die Herstellung eines Sockels und/oder eines Kniestocks.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt, da dies in den bereits weitgehend bebauten Teilen des Geltungsbereichs nicht notwendig ist und auch in den übrigen Bereichen eine möglichst große Flexibilität für den Bauherrn gegeben sein soll.

Die Stellung der baulichen Anlagen legt die Ausrichtung der Hauptgebäude parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen fest. Hierdurch wird die geschlossene Blockbebauung betont, die aus dem historischen Vorbild abgeleitet ist.

6.6 Verkehrserschließung

6.6.1 Äußere Verkehrsanbindung

Die Planungskonzeption geht davon aus, daß das gesamte Gebiet möglichst störungsfrei gehalten werden soll. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die 'Schwanitzstraße' und das

'Mühltor' am westlichen bzw. östlichen Gebietsrand. Der 'Mühlgraben' liegt am südlichen Rand des Geltungsbereichs und verbindet die beiden zuvor genannten Straßen.

6.6.2 Innere Verkehrserschließung

Straßenverkehrsflächen

Gemäß den Verkehrserfordernissen soll die Haupteerschließung ('Am Mühlgraben') mit einem Regelquerschnitt von 4,75 m bis 5,50 m (Fahrbahnbreite) und großzügigen Fußgängerflächen ausgebaut und begrünt werden, was nach den 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE - 85)' für eine Begegnung zweier LKW (5,50 m) bzw. eines LKW mit einem PKW (4,75 m) bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) ausreicht.

Im Bereich der Haupteerschließung soll die Geschwindigkeit mittels Verkehrszeichen auf 30 km/h begrenzt werden. Zur Verminderung der Geschwindigkeit sind neben verkehrlenkenden auch bauliche Maßnahmen geplant.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' (V)

Neben der Haupteerschließung über den Mühlgraben ist eine rückwärtige Anfahrmöglichkeit für die Gebäude entlang der 'Friedrich-Hofmann-Straße' erforderlich. Sie dient im wesentlichen dem Anlieferverkehr, um eine Entlastung der Fußgängerzone von schweren Fahrzeugen herbeizuführen und die dort angesiedelten Geschäfte auf Dauer lebensfähig zu erhalten. Außerdem soll hier die geordnete Erschließung für neu zu errichtende Geschäfts- und Wohngebäude gewährleistet werden.

Die Fläche ist im Bebauungsplan als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' (V) festgesetzt. Durch diese Maßnahme wird erreicht, daß alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind und die Kraftfahrzeuge Schrittgeschwindigkeit fahren.

Bei einem (Gesamt-)Straßenquerschnitt von 9 m im ersten Abschnitt und 5 m im hinteren Bereich steht ausreichend Platz zur Verfügung, um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu befriedigen. Die Fahrbahn soll stellenweise auf ein Maß von 3,5 m bis 4,0 m verengt werden. In diesen Teilabschnitten ist die Begegnung zweier Kraftfahrzeuge nicht möglich. Bei der Ausbauplanung sollen entsprechende Ausweichstellen für entgegenkommende Fahrzeuge vorgesehen werden.

6.6.3 Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf eigens dafür ausgewiesenen Flächen anzuordnen. So ist auszuschließen, daß die

Abstandsflächen zwischen den Gebäuden mit Garagen, Carports u.ä. 'zugebaut' werden und sich dadurch die Durchgrünung des Gebiets verringert.

Um den Stellplatzbedarf für das 'City-Kaufhaus' decken zu können und überdies weitere Parkflächen für den Bedarf des Quartiers zu schaffen, wurden Flächen für Tiefgaragen (TGa) festgesetzt. Gegenüber dem ersten Bebauungsplan-Entwurf sind mangels Erforderlichkeit keine Festsetzungen über Ein- und Ausfahrten mehr enthalten.

Neben den unterirdischen Stellplätzen, die bei entsprechender Ausführung den gesamten Bedarf des Gebiets decken können, sind oberirdische Stellplätze (St) wegen der Flächenkonkurrenz mit Begrünung nur vereinzelt ausgewiesen. Je nach Bedarf können weitere Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken hergestellt werden.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die gute fußläufige Anbindung des Gebiets an die Fußgängerzone zu sichern und kurze Wege zu den angrenzenden Gebieten zu schaffen, sind innerhalb des Geltungsbeereichs verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Sie gliedern sich in die Flächen mit der Kennzeichnung A, B und C.

Die Flächen B und C sind mit Gehrechten, die ein Fahrrecht für Radfahrer einschließen, zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Für die Fläche A ist zusätzlich ein Fahrrecht zugunsten der Anrainer des verkehrsberuhigten Bereichs (V) sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger einzutragen. Das Fahrrecht ist notwendig, um schweren Fahrzeugen die Möglichkeit einzuräumen, das Gebiet zu durchfahren, ohne wenden zu müssen. Außerdem verläuft hier eine wichtige Fußgängerverbindung.

Die Fläche A ist in der Weise herzustellen, daß mit Ausnahme der Durchfahrten unter baulichen Anlagen der Begegnungsfall Lieferwagen/Pkw an jeder Stelle möglich ist. Im Bereich der rückwärtigen Andienung des Warenhauses ist auch während der Ladevorgänge eine Fahrgasse für den ungestörten Liefer- und Erschließungsverkehr freizuhalten.

Um die Bebaubarkeit der belasteten Grundstücke nicht unzumutbar einzuschränken, wurde für das Gehrecht C eine Fläche definiert, innerhalb derer der Fußweg mit einer Mindestbreite von 2,0 m angelegt werden kann. Ein Verschieben innerhalb der Fläche ist damit möglich.

Die Überbauung des Gehrechts A am Mühlgraben ist gestattet, sofern die im Plan eingetragene lichte Höhe von 4,2 m für das Fahrrecht eingehalten wird. Die Fuß- bzw. Fahrwege sind dann z.B. als Passagen auszubauen, können aber auch als Laubengang oder Arkade gestaltet werden, um dem Eigentümer eine möglichst große Wahlfreiheit hinsichtlich der Gestaltung zu lassen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Wegen der hohen Anforderungen an die Gestaltung des Baugebiets, die aus seiner Lage im Stadtkern und dem Altbaubestand abzuleiten sind, enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen eine Reihe bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ('Örtliche Bauvorschriften'). Diese beziehen sich vor allem auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, auf Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen.

Von besonderer Bedeutung sind Regelungen, die Dachform und -neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und die Fassaden- und Wandgestaltung betreffen, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebiets in erheblichem Maße geprägt wird.

Daneben sind auch die Fensterformate, die Farbgebung u.ä. rahmensetzend geregelt, um eine Einheitlichkeit in Formgebung und Materialwahl zu erreichen, die sich auf Ortstypischkeit und Harmonie mit der Umgebung gründet.

Die Baufreiheit wird durch die vorgenannten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum des Einzelnen innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist so groß, daß individuelle Wünsche - sofern sie nicht das Gesamterscheinungsbild der Innenstadt beeinträchtigen - verwirklicht werden können und die freie Entfaltung der persönlichen Vorstellungen möglich bleibt.

7 Grundzüge der Grünordnungsplanung

7.1 Beschreibung des Plangebiets

Das zu bearbeitende Gelände und angrenzende Bereiche wurden im Frühjahr 1993 begangen. Während des langen Zeitraums von über zwei Jahren zwischen Bestandsaufnahme und der dritten Auslegung des Bebauungsplans hat sich die naturräumliche Situation im Plangebiet wesentlich verändert. Die folgende Beschreibung geht von dem ehemaligen Zustand der Flächen aus, bezieht aber auch Veränderungen mit ein.

Im Plangebiet befanden sich nur wenige nennenswerte Gehölzstrukturen. Diese lagen überwiegend im Bereich der im Südosten liegenden Gärten. Besonders zu erwähnen ist die größere Trauben-Eiche, die inzwischen - ungenehmigt - von einem Baubetrieb gefällt wurde.

Der Wohn- und Ziergarten im östlichen Gebietsteil existiert nicht mehr. Er wies verwilderte Bereiche auf; z.T. wurde Unrat abgelagert. Im Randbereich wuchsen einige Rosensträucher, Fliederbüsche und kleinere Kirschbäume. Auf dem nicht mehr genutzten

Spielplatz befand sich Landschaftsrasen, der z.T. stark verkrautet war (vor allem mit Giersch). Den Rand markierten einige kleinere Bäume (Berg-Ahorn, Kirsche).

Der noch vorhandene Nutzgarten weiter westlich ist gekennzeichnet durch Bereiche mit Grabeland und Bereiche mit mittelgroßen Obstgehölzen. Benachbart - in Richtung des City-Kaufhauses - liegt ein artenarmer Zierrasen, der intensiv gepflegt wird.

Die Ruderalflächen im mittleren Plangebiet sind zum einen durch aufkommende Pioniergehölze (Berg-Ahorn, Salweide, Schwarzer Holunder) und zum anderen durch größere unbewachsene Flächen gekennzeichnet. Ein Teil der Flächen wurde bereits baulich in Anspruch genommen.

Der größte Teil des Plangebietes war und wird von bebauten und versiegelten Flächen sowie von Flächen mit unterschiedlichen Versiegelungsgraden und starker Oberbodenverdichtung geprägt. Der Bewuchs dieser Flächen, der von Ruderalflora bestimmt wird, ist insgesamt spärlich. Z.T. befindet sich Unrat auf den Flächen.

Für die Tierwelt bieten sich kaum Lebensmöglichkeiten. Nur im Bereich des Garten- und Graslandes konnten bei der Begehung Insekten (Tagfalter, Laufkäfer etc.) und weniger störungsempfindliche Vögel, wie die Amsel, beobachtet werden.

7.2 Grundsätze und Ziele der Grünordnungsplanung

Die Planungskonzeption geht insbesondere von folgenden grünordnerischen Grundsätzen und Zielen aus:

- im gesamten Geltungsbereich Lebensbedingungen erhalten und schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Bedürfnissen der Bevölkerung an das Wohn- und Arbeitsumfeld Rechnung tragen (insbesondere Durchgrünung des Plangebiets),
- die kleinklimatische Situation durch Begrenzung der Versiegelung verbessern,
- vorhandene Störungen des Ortsbildes beseitigen oder vermindern, neue Beeinträchtigungen vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten,
- Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch die Planung zu erwarten sind, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen bzw. ersetzen.

7.3 Grünplanerische Festsetzungen und Maßnahmen

Die grünordnerische Gestaltung des Baugebiets in einer besonders belasteten Innenstadtlage hat besondere Aufmerksamkeit erfordert. In erster Linie wegen des notwendigen

Ausgleichs, der durch die starke Überbauung hervorgerufen wird, waren sehr differenzierte Festsetzungen zur Begrünung notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Regelungen wirksam:

- Mit umfangreichen Vorschriften über das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die ausreichende Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt. Hierzu sind Baumstandorte vorgegeben, die mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen sind. Bereits gepflanzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs und auf den Privatgrundstücken findet auch eine visuelle Aufwertung statt. Die Begrünung trägt außerdem zur Verbesserung des Stadtklimas bei.
- Durch textliche Festsetzungen werden Vorgaben hinsichtlich der Begrünung bestimmter Teilflächen auf den Privatgrundstücken (P 1 bis P 5) gemacht. Dort ist die Verpflichtung zur Begrünung durch Mindestpflanzmengen pro m² nicht überbauter Grundstücksfläche festgesetzt.
- Auf Grundstücken, die aus städtebaulichen Gründen fast vollständig über- oder unterbaut werden können, sind Dachbegrünungen - auch für Tiefgaragen - vorzusehen (Pflanzflächen P 2, P 5). Die Dachbegrünung bindet Schmutz- und Staubpartikel, verbessert die kleinklimatische Situation, bereichert die Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Siedlungsbereich, und dient der Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Wegen der geringeren Schwankungen der Oberflächentemperatur wird die Dachhaut weniger beansprucht, ihre Lebensdauer läßt sich dadurch verlängern. Für Aufenthaltsräume ist der verbesserte Schallschutz bedeutsam - Pflanzen und Substrat dämmen und absorbieren den Schall.
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind mit Kletterpflanzen zu versehen. Die Fassadenbegrünung bewirkt die Verbesserung des Mikroklimas, fördert die Wärmedämmung durch Luftpolsterbildung, schafft Lebensraum für Tiere (z.B. Nistplätze für Vögel), wertet monotone Fassaden optisch auf, bietet Schutz gegen extreme thermische Spannungen und vermindert die Vernässung der Wände durch Niederschlag (Verzögerung der Materialverwitterung bzw. Korrosion). Die bessere Wärmedämmung hat während der Heizperiode einen geringeren Energiebedarf für die Raumheizung zur Folge und reduziert während sommerlicher Strahlungstage die Tagestemperatur in den Innenräumen. Das gilt für Dach- wie für Fassadenbegrünungen.
- Die Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützen sich auf die Erkenntnisse des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan. Dort sind Analysen der Bestandssituation angestellt worden. Aus landespflegerischer Sicht erscheint die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Wiederherstellung und Weiterentwicklung funktionsfähiger ökologischer Strukturen im Siedlungsbereich erforderlich. Die angegebenen Qualitäten sind notwendig, um in absehbarer Zeit Effekte für den Naturhaushalt zu erreichen. Bei Verwendung geringerer Qualitäten würde dies unangemessen länger dauern; die erhöhten Kosten sind im Gegensatz dazu vertretbar.

- Der Bebauungsplan enthält schließlich Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung oberirdischer PKW-Stellplätze, um auch hier auf eine Verbesserung der Umweltqualität hinzuwirken.

Die Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen wird, da es sich in größerem Umfang um Dachbegrünungen und Baumpflanzungen über Tiefgaragen handelt, einigen finanziellen Aufwand erfordern. Dies erscheint zum einen aufgrund des landespflegerisch nicht anders leistbaren Ausgleichserfordernisses als zwingend, zum anderen stehen die Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zu der durch die Baukonzeption geschaffenen hohen wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgeschrieben, da der hohe Grundwasserstand in der Ilmaue die Versickerung problematisch erscheinen läßt.

7.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, welches am 1. Mai 1993 in Kraft getreten ist, trifft in Artikel 5 eine Neuregelung zum Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und öffentlichem Baurecht (§§ 8a - c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Im Kern besagt die Novellierung, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter Beachtung des Vermeidungsgebotes sowie der Ausgleichs- und Ersatzpflicht im Bauleitplanverfahren abschließend zu bewältigen ist.

Im Grünordnungsplan sind den zu erwartenden Konfliktsituationen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Im Bebauungsplan werden den einzelnen Bauflächen konkrete Maßnahmen auf den eigenen Grundstücksflächen auferlegt - die Zuordnung sogenannter 'Sammel-Ausgleichsmaßnahmen' ist daher nicht erforderlich. Hinsichtlich der Regeldichte und -verteilung ist zu berücksichtigen, daß eine Einzelfallgerechtigkeit für jedes Baugrundstück weder gefordert, noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens leistbar ist.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hat im Plangebiet 'City-Kaufhaus' zusammenfassend zum Ergebnis, daß der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs durch Ausgleichsmaßnahmen auf den eigenen Grundstücksflächen kompensiert werden kann. Das gilt auch für die öffentlichen Verkehrsflächen.

8 Abwägung der Belange

Die vorliegende Abwägung der Belange bezieht sich auf die Verfahren und Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ersten beiden Auslegungen.

8.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Aufgrund seiner Lage im Kernbereich der Stadt Ilmenau ist das Plangebiet derzeit hinsichtlich seiner Umweltqualität stark eingeschränkt. Es ist daher notwendig, mit dem Bebauungsplan eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung herbeizuführen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Planung besonders berücksichtigt. So sind insbesondere die Durchgrünung des Baugebiets zu nennen, die einen Ausgleich für die Folgen der beabsichtigten Bebauung gewährleistet.

Der weitgehende Ausschluß ebenerdiger Stellplätze ist ebenfalls als Maßnahme zur Verbesserung und Sicherung der Lebensqualität notwendig. Die im Plan festgesetzten unterirdischen Anlagen haben erheblich geringere Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zur Folge, da sowohl die Geräuschentwicklung als auch die Abgasbelastung gegenüber einem oberirdischen Parkplatz stark minimiert werden können. Die festgesetzten Pflanzpflichten stellen überdies sicher, daß die negativen Folgen der Versiegelung auf das Kleinklima (Aufheizung usw.) reduziert werden und die Wohnumfeldqualität steigt.

8.2 Wohnbedürfnisse sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurden große Teile des Plangebiets als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Dies wurde erforderlich, da derzeit weite Teile des Plangebiets bebaut sind und hier ein hoher Wohnanteil gegeben ist. Neben Wohngebäuden existieren hier jedoch auch viele Versorgungseinrichtungen, insbesondere entlang der 'Friedrich-Hofmann-Straße'.

Die Absicht der Stadt Ilmenau ist es, die besondere Eigenart dieses Gebiets zu schützen und zu entwickeln und hier auch in Zukunft eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen zuzulassen, wobei dem Wohnen ein besonderer Stellenwert zukommt, um Tendenzen einer Entleerung der Innenstadt mit all ihren negativen Folgen entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan läßt insofern in den besonderen Wohngebieten neben Wohngebäuden auch Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke zu.

Geschäfts- und Bürogebäude sind ebenso wie Vergnügungsstätten - soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind - ausnahmsweise zulässig. Zuvor genannte Vergnügungsstätten wurden nicht gänzlich ausgeschlossen, da in der Innenstadtlage z.B. ein Kino als kommunikative und kulturelle Einrichtung durchaus vorstellbar und sogar wünschenswert sein kann.

8.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Aufgrund der Lage des Plangebiets kann es zum historischen Stadtkern von Ilmenau gezählt werden. Hier befinden sich eine große Anzahl von Gebäuden, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Das Gebiet ist in hohem Maße stadtbildprägend und bildet zusammen mit einigen benachbarten Bereichen ein charakteristisches städtebauliches Ensemble. Einige Gebäude in dieser Zone unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzes.

Ziel der Planung ist es, die typischen Merkmale der Bebauung, insbesondere die Stellung der baulichen Anlagen, deren Form und Gestalt sowie die Straßen und Plätze, die hiervon umschlossen werden, soweit wie möglich zu erhalten. Das Stadtbild soll durch eine behutsame Ergänzung der Bebauung erhalten und entwickelt und die Schäden der Vergangenheit so weit wie möglich beseitigt werden. Der Bebauungsplan setzt hierzu in bestimmten Bereichen neben Baugrenzen auch Baulinien fest, um bestehende Straßenfluchten in ihrem Verlauf zu erhalten. Auch die Neubebauung wurde so konzipiert, daß die typischen Blockstrukturen wieder hergestellt werden können.

Die Gesamtkonzeption - in Anlehnung an vorhandene bauliche Strukturen - stellt einen möglichst störungsarmen Übergang zwischen historisch gewachsener Bausubstanz und Neubebauung sicher. Die vorhandene Bebauung wird dabei integriert und in das Gesamtkonzept eingebunden.

8.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Eine Neubebauung stellt immer auch einen folgenreichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Wirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, die diesem Ziel dienen. Sie basieren sowohl auf allgemeinen städtebaulichen Forderungen (z.B. schonender Umgang mit Grund und Boden) als auch auf den Ergebnissen der bisherigen landespflegerischen Untersuchungen.

Neben der sparsamen Dimensionierung von Erschließungs- und Verkehrsflächen sind in erster Linie die im Bebauungsplan enthaltenen detaillierten Regelungen hinsichtlich des Anpflanzens von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu nennen.

Wegen der großflächigen Überbauung und der Vielzahl der notwendigen Stellplätze ist es erforderlich, in anderen Bereichen für einen Ausgleich zu sorgen. Aus diesem Grunde wurden verschiedene Flächen mit weitreichenden Pflanzfestsetzungen versehen. Die Dachflächen der Tiefgaragen und der Flachbauten sind nach Maßgabe der Festsetzungen zu begrünen und dienen so als private oder halböffentliche Grünflächen auch der wohnungsbezogenen Erholung.

8.5 Belange der Wirtschaft

Den Belangen der Wirtschaft wird durch den Bebauungsplan in erheblichem Umfang Rechnung getragen. Durch die Ausweisung des 'Sondergebiets Warenhaus' ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs möglich, der sonst nur in einem Kerngebiet zulässig wäre. Da auch die landesplanerische Beurteilung zu einer positiven Einschätzung kommt, ist nicht zu erwarten, daß mit dem Vorhaben wesentliche negative Folgewirkungen entstehen, zumal durch die Tiefgaragenlösung (im Endzustand) die Voraussetzungen für einen weitgehend störungsfreien An- und Abfahrtsverkehr geschaffen wurden.

Trotz der finanziellen Folgen der Tiefgarage hält die Stadt Ilmenau den Mehraufwand für vertretbar, da das Gesamtvorhaben - unter Berücksichtigung und Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander - nur auf diese Weise überhaupt realisierbar ist. Bei einer ebenerdigen Parkplatzlösung wäre der notwendige Ausgleich der großflächigen Versiegelung innerhalb des Plangebiets nicht zu realisieren. Dies hätte eine wesentliche Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Folge, wodurch die angestrebte Nutzungsmischung und auch die Wohnfunktion in Frage gestellt wäre.

Die Interessen des Vorhabenträgers sind insofern den Interessen der Allgemeinheit gegenüber nachrangig, zumal Vorhaben in anderen Bereichen zeigen, daß eine wirtschaftliche Lösung langfristig auch und gerade mit einer Tiefgarage erreicht werden kann. Aufgrund dieses Erkenntnis geht die Stadt Ilmenau dazu über, größere Vorhaben in der Innenstadt grundsätzlich nur dann zuzulassen, wenn ein erheblicher Teil der notwendigen Stellplätze unterirdisch hergestellt wird.

8.6 Zurückweisung von Belangen

Die vorangegangenen Ausführungen haben deutlich gemacht, daß die Stadt Ilmenau bemüht ist, negative Auswirkungen des Bebauungsplans zu verringern. Trotzdem ist es nicht möglich, alle Interessen gleichermaßen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung müssen daher bestimmte Belange zugunsten anderer zurückgestellt werden.

Ein wesentlicher Konflikt, der nicht aufzulösen war, ist in der weiteren baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen zu sehen, die im Hinblick auf den Naturhaushalt in der Innenstadt von besonderer Bedeutung sind. Eine Erhaltung dieser Flächen (z.B. für die

Gartennutzung) wäre aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar gewesen, da Citylagen aus wirtschaftlichen und verkehrsbezogenen Überlegungen eine höhere Baudichte aufweisen sollten. Die Förderung von Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben in der Innenstadt erhält vor dem Hintergrund der Aufbauerfordernisse und der Notwendigkeit eines funktionsfähigen wirtschaftlichen Verflechtungsbereichs ein besonderes Gewicht.

Auch die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO in bezug auf die versiegelte Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) ist unvermeidbar, wenn eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden soll. Aufgrund der Anforderungen des Verkehrs war es zudem notwendig, größere Stellflächen für PKW vorzusehen. Zur Begrenzung der hiermit verbundenen Belastungen hat sich die Stadt für die unterirdische Unterbringung des größten Teils der Fahrzeuge entschieden. Nur so ist ein angemessener Ausgleich der Nachteile für die Wohnbevölkerung möglich.

Die Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragen hat hohe Bau- und Unterhaltungskosten für die Eigentümer zur Folge. Da i.d.R. nur größere Anlagen wirtschaftlich zu errichten und zu betreiben sind, sieht der Bebauungsplan entsprechend große Flächen vor. Er ermöglicht zudem, die unter verschiedenen Grundstücken liegenden Anlagen gemeinsam zu bauen und zusammenhängend zu betreiben. Da durch die unterirdische Anordnung der PKW die Möglichkeiten für die Bebauung über der Geländeoberfläche verbessert werden, ist die Errichtung zusätzlicher Gebäude möglich, die rentabel vermietet werden können. Der Bau oberirdischer Parkplätze würde - abgesehen von der stadtgestalterischen Problematik - aufgrund der damit verbundenen Immissionen eine Reihe von Schallschutzmaßnahmen bedingen, die ebenfalls nur mit erheblichem finanziellen Aufwand zu realisieren wären.

Unter Würdigung der zuvor genannten Aspekte kommt die Stadt Ilmenau zu der Überzeugung, daß die Forderung zur Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen vertretbar ist, da sie entscheidende Vorteile in verschiedener Hinsicht hat, und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur so zu gewährleisten ist. Wegen der nicht vertretbaren Folgen für die Umwelt und für die im Gebiet lebenden Menschen muß vom Bau ebenerdiger Stellplätze in größerer Zahl abgesehen werden.

Das Staatliche Umweltamt Erfurt als Obere Immissionsschutzbehörde hatte zur Planung keine Bedenken, regte im Rahmen der dritten Auslegung gleichwohl an, schalltechnische Orientierungswerte in den Textlichen Festsetzungen festzuschreiben und bestimmte Einzelmaßnahmen eines schalltechnischen Gutachtens zum City-Kaufhaus zu realisieren. Die Stadt Ilmenau kann diesen Anregungen aus verschiedenen Gründen nicht folgen.

Zum einen wurde das City-Kaufhaus gemäß § 33 BauGB während der Planaufstellung genehmigt. Der Bauherr unterzeichnete das erforderliche baurechtliche Anerkenntnis und schloß Verträge mit der Stadt Ilmenau. In diesem Zusammenhang fand eine sorgfältige Prüfung der Umweltbelange statt, die von langwierigen Verhandlungen begleitet war. Im Ergebnis wurde die Konsum Ilmenau eG als Betreiber des Kaufhauses verpflichtet, wesentliche Änderungen der Planung durchzuführen, wie z.B. die schalltechnisch relevante

Tieferlegung und spätere Überdachung des Parkplatzes. Die geänderte Planung wurde in schalltechnischer Hinsicht seinerzeit durch  untersucht (schalltechnisches Gutachten vom August 1992). Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die von dem City-Kaufhaus ausgehen, bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften auszuschließen.

Der Festsetzung schalltechnischer Orientierungswerte stehen weitere Aspekte entgegen. Das City-Kaufhaus als relevante Emissionsquelle genießt nach Erteilung der Baugenehmigung im Jahr 1993 baurechtlichen Bestandsschutz. Nachträgliche Festsetzungen zum Schallschutz könnten keine Wirkung entfalten, soweit nicht Verstöße gegen den ordnungsgemäßen Betrieb bzw. gegen geltendes Recht vorlägen. Schließlich sind im Plangebiet keine weiteren Betriebe und Einrichtungen vorhanden oder zulässig, die eine unzumutbare Geräuschbelästigung für ihre Umgebung bewirken könnten.

Einige Bürger im Umfeld des verkehrsberuhigten Bereichs wandten ein, ihre Belange seien insofern verletzt, als sie ihre Kraftfahrzeuge nicht mehr auf dem eigenen Grundstück abstellen könnten. Die genauere Analyse der örtlichen Situation und der Planzeichnung des Bebauungsplans führt zu dem Ergebnis, daß ein Mißverständnis vorliegen muß. Auf jedem der betroffenen Grundstücke ist das Parken grundsätzlich zulässig, allerdings beschränkt auf die von Baugrenzen und Baulinien umschlossene überbaubare Grundstücksfläche. Um die Möglichkeit der individuellen Anordnung der Stellplätze und Garagen auf den Privatgrundstücken nicht unnötig einzuschränken, wurde bewußt auf das Einzeichnen von Flächen für Stellplätze und Garagen verzichtet.

Ein Bürger ist daran interessiert, die Baulücke an der Friedrich-Hofmann-Straße zwischen dem denkmalgeschützten Haus Nr. 2 und dem Gebäude Schwanitzstraße Nr. 1 (Commerzbank) mit einem Gebäude zu schließen. Die Stadt Ilmenau stimmt der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich nicht zu, um die an dieser Stelle besonders hervorgehobenen Belange der Denkmalpflege zu wahren. Sollte die Einzelfallprüfung ergeben, daß weder bautechnische noch gestalterische Gesichtspunkte einer Bebauung entgegenstehen, wird die Gewährung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt.

9 Hinweise zur Planverwirklichung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet 'Historischer Stadtkern'. Die Sanierungssatzung wurde mit Datum vom 29.12.1993 rechtskräftig.

Zur Verwirklichung der Planung ist voraussichtlich eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder auf freiwilliger Basis erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erfolgt über den Anschluß an das bestehende Leitungssystem. Die Planung zur technischen Infrastruktur innerhalb des Baugebiets wird

zu gegebener Zeit erarbeitet. Schwierigkeiten in bezug auf die leitungsgebundene Erschließung sind derzeit nicht bekannt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Suhl so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über geeignete Sammler (z.B. in der Straße 'Am Mühlgraben') abzuleiten und der Kläranlage Ilmenau zuzuführen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen kann zur Brauchwassernutzung aufgefangen, bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens versickert werden oder auf kürzestem Wege dem nächsten Vorfluter zugeführt werden, wobei die Einleitmenge abhängig von der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Instandhaltungsbereich eines Gewässers ist die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

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

Der Altbergbau in der Ilmniederung kann Gefährdungen durch das Einbrechen von Stollen auslösen. Eine genaue Lokalisierung von Gefahrenpunkten ist jedoch nicht möglich. Bei Gründungsarbeiten für Bauwerke ist auf Bergbauspuren zu achten. Sollten Bergbaurelikte (offenstehende oder verbrochene bzw. verfüllte Stollen) angeschnitten werden, ist umgehend das Bergamt Bad Salzungen zu informieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ggfs. Baugrundschwächen mit der Folge mangelnder Tragfähigkeit auftreten. Deshalb wird die sorgfältige Prüfung der Beschaffenheit des Baugrunds bereits in den ersten Planungsphasen eines Bauvorhabens empfohlen.

Bei Schachtungen im Zuge von Baumaßnahmen ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

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

10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 2 'City-Kaufhaus' sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1994 (GVBl. Nr. 19 S. 553).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz -VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 77).

Bestehende Rechtsvorschriften werden aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

11 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 für den Bereich 'City-Kaufhaus' beschlossen.

Die erste öffentliche Auslegung wurde mit Schreiben vom 09.01.1992 angekündigt. Sie dauerte vom 20.01.1992 bis zum 18.02.1992. Parallel zur ersten Auslegung fanden die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (ohne Nachbargemeinden) statt.

Von der zweiten öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange (ohne Nachbargemeinden) mit Anschreiben vom 23.09.1993 in Kenntnis gesetzt. Die zweite

Auslegung reichte vom 04.10.1993 bis zum 29.10.1993. In einem anschließenden Schritt wurden mit Schreiben vom 24.11.1993 die Nachbargemeinden aufgefordert, bis zum 28.12.1993 eine Stellungnahme abzufassen.

Die dritte Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB dauerte vom 11.09.1995 bis zum 13.10.1995.

Hinweis

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

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9305BEG4.DOC