

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 52

„Einkaufszentrum am Stollen“

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586
e-mail info@dr-walther-walther
homepage www.dr-walther-walther.de

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungserfordernis	3
2. Alternative Standortuntersuchungen	3
3. Verfahrensablauf	3
4. Geltungsbereich	4
5. Übergeordnete Planungen	5
6. Charakteristik des Bestandes	7
7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes	8
8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung	11
8.1. Ziele und Grundzüge der Planung	11
8.2. Begründung der Festsetzungen	11
8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8.2.2. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken	14
8.2.3. Versorgungsflächen	15
8.2.4. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	15
8.2.5. Öffentliche Grünflächen	16
8.2.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	16
8.2.8. Lärmschutz	17
8.2.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
8.2.10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	18
9. Hinweise	19
10. Flächenbilanz	20

1. Planungserfordernis

Am 16.01.2013 hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die beabsichtigte bauliche und strukturelle Umgestaltung des Einkaufsstandortes im Zentrum des Wohngebiets „Am Stollen“. Das seit fast 25 Jahren ansässige Einzelhandelsunternehmen plant eine umfassende und kundenfreundlichere Umgestaltung der Verkaufsflächen, die derzeit in zwei getrennten Gebäuden untergebracht sind. Nördlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße befindet sich der Lebensmittelmarkt, südlich der Getränkemarkt. Zukünftig sollen beide Märkte in einem Gebäude vereint sein. Dazu soll ein Neubau auf einem benachbarten Grundstück errichtet und der Anlieferbereich und die Zufahrten neu geordnet werden. Die Fläche südlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße, auf dem sich derzeit der Getränkemarkt befindet, soll anderweitig genutzt werden. Der im Zentrum des Wohngebiets befindliche öffentliche Kinderspielplatz soll auf eine andere Fläche im Wohngebietszentrum verlagert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 soll sowohl die städtebauliche Ordnung als auch eine ausgewogene Struktur im Einzelhandel der Stadt Ilmenau gesichert werden.

2. Alternative Standortuntersuchungen

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet stellen das Zentrum des Wohngebiets „Am Stollen“, einer überwiegend 6-geschossigen Plattenbausiedlung für ca. 4000 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz dar. Das gesamte Wohngebiet wurde städtebaulich so konzipiert, dass sich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 52 die zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden. Es gibt somit einen engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau aus dem Jahr 2012 wird das Wohngebietszentrum zudem als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Das Wohngebietszentrum ist zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und bedarf einer städtebaulichen und funktionalen Neuordnung, die sich den derzeitigen Bedürfnissen der Bevölkerung anpasst.

In unmittelbarer Umgebung gibt es keine ausreichend großen Flächen, auf der die Funktionen eines Wohngebietszentrums neu eingeordnet werden könnten. Da das jetzige Zentrum zudem zentral gelegen und fußläufig bzw. über den ÖPNV mit einer in der Johann-Friedrich-Böttger-Straße befindlichen Haltestelle des Stadtbusses gut angebunden ist, stellt sich die Frage einer alternativen Standortwahl somit nicht.

3. Verfahrensablauf

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 16.01.2013 führt die Stadt Ilmenau ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durch.

Mit dem Vorentwurf vom 02.06.2016 wurden die frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 14.06.16 durch die Stadtverwaltung Ilmenau aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB lag der Vorentwurf einschließlich der Begründung vom 04.07.2016 bis 18.07.2016 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128 zur Information aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet bei der Erarbeitung des 1. Entwurfs, des Umweltberichts sowie des Grünordnungsplanes und der Eingriffsausgleichsbilanz berücksichtigt.

Mit dem [1. Bebauungsplanentwurf](#) mit Begründung und Umweltbericht vom 16.02.2017 wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.04.2017 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der [1. Entwurf](#) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen vom 15.05.2017 bis 16.06.2017 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128 zur Information aus und

konnte von jedermann eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die nachfolgende Planfassung [zum 2. Entwurf](#) eingearbeitet.

Die Hinweise zum Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung Wohngebietszentrum betrafen die Grundzüge der Planung. Dem entsprechend machten sich die Erarbeitung eines 2. Entwurfs des Bebauungsplanes und die Überarbeitung des Umweltberichts sowie des Grünordnungsplanes und der Eingriffsausgleichsbilanz erforderlich.

In diesem Zusammenhang wurden auch im westlichen Teil des Geltungsbereichs die Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet [SO 2](#) mit der Zweckbestimmung Wohngebietszentrum hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der GRZ an Stelle einer maximal zulässigen Grundfläche und einer Fläche für Stellplätze sowie für die Fußwegführungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche präzisiert.

Durch die Erstellung des 2. Entwurfs ist eine erneute öffentliche Auslegung dieses 2. Entwurfs nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

~~(Die Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf werden sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung farbig blau hervorgehoben.)~~

Mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht vom 12.01.2018 wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.02.2018 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der 2. Entwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen vom 12.03.2018 bis 20.04.2018 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128 zur Information aus und konnte von jedermann eingesehen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planfassung zur Satzung eingearbeitet.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der gewachsenen Ortslage im Wohngebiet „Am Stollen“.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 1856/4 der Flur 22, 1580/41, 1580/36 und 1580/30 der Flur 18, Gemarkung Ilmenau
- im Osten durch die westliche Begrenzung des westlichen Fußwegs auf dem Flurstück 1580/27 der Flur 18 und durch die westliche Begrenzung des westlichen Fußwegs auf dem Flurstück 1800/12 der Flur 21 (jeweils Bergrat-Voigt-Straße), durch die nördliche Begrenzung des nördlichen Fußwegs auf dem Flurstück 1771/3 (Johann-Friedrich-Böttger-Straße) bis zum Kreuzungspunkt der geraden Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1788/14 mit der nördlichen Begrenzung des nördlichen Fußwegs auf dem Flurstück 1771/3 (Johann-Friedrich-Böttger-Straße) sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 1788/14 der Flur 21, Gemarkung Ilmenau
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke 1788/14, 1796/4, 1796/3 bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks, weiter in gerader Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 1796/3 bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 1809/2 (Schortestraße), jeweils Flur 21, weiter mit gerader Linie bis zur südlichen Eckpunkt des Flurstücks 1856/6 der Flur 22, Gemarkung Ilmenau
- im Westen durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 1856/6, die nordöstlichen Begrenzung des Flurstücks 1856/6, weiter in gerader Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit dem Teilstück der geraden Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1856/6, der geraden Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1856/6 bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1856/5 (Johann-Friedrich-Böttger-Straße), der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1856/5 (Johann-Friedrich-Böttger-Straße) bis zum Schnittpunkt mit der geraden Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1856/4 sowie

der geraden Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1856/4 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 1856/4 der Flur 22, Gemarkung Ilmenau.

Der Geltungsbereich des Vorentwurfs umfasst demnach nachfolgend aufgeführte Flurstücke in der Gemarkung Ilmenau:

Flur 18

Flurstücke 1580/27 teilweise (Bergrat-Voigt-Straße), 1580/32, 1580/33, 1580/34, 1580/35, 1580/37, 1580/38, 1580/52, und 1580/53

Flur 21

1771/3 teilweise (Johann-Friedrich-Böttger-Straße), 1800/12 teilweise (Bergrat-Voigt-Straße), 1800/13, 1800/14, 1800/15, 1800/16 und 1802/1

Flur 22

1856/2, 1856/3 teilweise, 1856/5 teilweise (Johann-Friedrich-Böttger-Straße).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,32 ha.

5. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein, im Landesentwicklungsplan 2014 (LEP) wird sie neben der Ausweisung als Mittelzentrum als Stadt- und Umlandraum gekennzeichnet. Die Gesamtverkaufsraumfläche von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Mittelzentren soll der Bevölkerungsanzahl im Verflechtungsbereich angemessen sein.

Gemäß Ziel G2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ wird die neue städtebauliche Ordnung auch für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bauplanungsrechtlich vorbereitet. Dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb dient vorrangig der Konsolidierung eines vorhandenen Wohnbaustandortes. Die planungsrechtliche Neuordnung des Planungsgebietes steht daher im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau

In der Stadt Ilmenau liegt seit 2012 ein durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund erarbeitetes Einzelhandelskonzept vor.

Darin wird das Plangebiet als ein „weiterer zentraler Bereich in der Ilmenauer Kernstadt ... in städtebaulich integrierter Lage“ dargestellt, der „ein Zentrum im baulichen Zusammenhang mit einer Plattenbausiedlung ... bildet.“ Es wird bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts festgesellt, dass der gesamte Standort stark in die Jahre gekommen und dadurch wenig attraktiv ist.

Mit der vorliegenden städtebaulichen und funktionalen Neuordnung des Zentrums des Wohngebietes „Am Stollen“ soll die umgebende Wohnnutzung nachhaltig gestärkt werden.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird zudem den Zielaussagen aus dem Einzelhandelskonzept entsprochen:

Art der Fläche	Edeka Bestand in m ²	Edeka Planung in m ²	Übrige Bestand in m ²
Verkaufsraum (LM-Markt)	1.442,51	2.056,42	
Windfang (LM-Markt)	30,31	42,34	
Verkaufsraum (G-Markt)	603,76		
Windfang (G-Markt)	33,36		
Zwischensumme Edeka	2.109,94	2.098,76	
Konzessionäre Edeka			
Verkaufsraum Blumen	28,33		
Verkaufsraum Bäcker	Theke 15,85	Theke und Sitzbereich 147,91 davon Verkaufsstand maximal 25,00	
Zwischensumme Konzessionäre	44,18	147,91	
Übrige Einzelhändler			
Zoohandlung			183,00
Schuhhaus			66,00
Zwischensumme			249,00
Gesamtsumme Verkaufsraum	2.154,12	2.246,67	249,00
Festsetzungen B-Plan		2100,00 150,00	Ilmenauer Laden jeweils maximal 184,00

Mit der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung des Wohngebietszentrums wird die Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand nicht erhöht, wenn beachtet wird, dass die Erhöhung des Verkaufsraums für den Bäcker aus der Zuordnung eines Sitzbereiches in Sinne eines Cafés an die Verkaufstheke resultiert.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau wurde am 14.09.2017 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 381/35/17). Er wurde mit Bescheid vom 27.10.2017 vom Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt.

Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10/2017 am 24.11.2017 wirksam. Das Plangebiet ist als Sonderbaufläche - Handel dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind sowohl die Flächen nördlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße (Verwaltungsgebäude der Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH, EDEKA Lebensmittelmarkt und Mehrzweckgebäude) als auch die Fläche südlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße (derzeitiger EDEKA Getränkemarkt) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Handel (SO 1h) dargestellt. Die Festsetzungen des 2. Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

In Auswertung der Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde nochmals durch die Stadt Ilmenau geprüft, ob eine Konzentration der Sondergebietsausweisungen Wohngebietszentrum und Nahversorgungszentrum auf den Bereich nördlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße ausreichend wäre, zumal im festgesetzten SO 3 auch Wohngebäude zulässig sein sollen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fläche südlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße historisch Bestandteil des Wohngebietszentrums ist und auch so von den Anwohnern gesehen wird. Durch diesen Bereich wird die anschließende Wohnbebauung, die in unterschiedlichen Bauperioden entstanden ist, an das Zentrum angebunden. Es bleibt das städtebauliche Ziel, in diesem Bereich zentrumstypische Funktionen eines Wohngebietes einzuordnen, wie z.B. eine Gaststätte, Dienstleistungen, Treffpunkte aller Art oder kleinere Sport-/Fitness-/Wellnesseinrichtungen.

Die Festsetzung des SO 3 mit der Zweckbestimmung Wohngebietszentrum entspricht somit den angestrebten städtebaulichen Zielen.

6. Charakteristik des Bestandes

Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Ilmenau und ist Stadtteilzentrum des Wohngebiets „Am Stollen“. Es ist von Bebauung umgeben. Im Norden schließen ein Schulzentrum mit einer Regel- und einer Grundschule und ein Wohngebäude an, im Osten, Süden und Westen Wohngebäude.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt, ein Büro- und Geschäftsgebäude, ein gewerblich genutztes Gebäude, ein Gebäude mit einem Getränkemarkt und eine Gaststätte, einen öffentlichen Spielplatz, Stellplatzbereiche sowie umgebende öffentliche Grünflächen geprägt.

Straßen und Wege

Die vorhandene Bebauung befindet sich an der Johann-Friedrich-Böttger-, der Bergrat-Voigt-, der Bergrat-Mahr- und der Schortestraße und ist somit in das Verkehrsnetz eingebunden. Es gibt eine Zufahrt von der Bergrat-Voigt-Straße für die Anlieferung und eine zu den Kundenparkplätzen sowie eine weitere von der Johann-Friedrich-Böttger-Straße für die Anlieferung der Einzelhändler in der Bergrat-Mahr-Straße 3.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Eigentumsverhältnisse

Nachfolgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Einkaufszentrum „Am Stollen“ befinden sich im Eigentum der Stadt Ilmenau:

Flur 18

Flurstücke 1580/27 teilweise (Bergrat-Voigt-Straße), 1580/32, 1580/33, 1580/35, 1580/52

Flur 21

1771/3 teilweise (Johann-Friedrich-Böttger-Straße), 1800/12 teilweise (Bergrat-Voigt-Straße), 1800/13, 1800/16

Flur 22

1856/3 teilweise, 1856/5 teilweise (Johann-Friedrich-Böttger-Straße)

Die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 befinden sich in privatem Eigentum.

Umwelt- und Freiraumsituation

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

Klima:

Das Plangebiet befindet sich in der gewachsenen Ortslage. Es ist überwiegend bebaut. Durch die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet wird der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert.

Durch den Bebauungsplan Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ werden somit die klimatischen Belange nicht berührt.

Altlasten:

Derzeit sind keine Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Altbergbau/Baugrund:

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zum Vorwurf dieses Bebauungsplanes ist im unmittelbaren Plangebiet selbst im Altbergbaukataster kein Altbergbau erfasst. Allerdings wird es an der NE-Spitze durch das Bergwerk „Sturmheide“ des Ilmenauer Reviers tangiert.

Nach den im Thüringer Landesbergamt vorliegenden Unterlagen befindet sich im Planbereich ein Altbergbauobjekt, das vermutlich als Schurfschacht auf Kupferschiefer im 19. Jahrhundert diente. Im Rahmen der bergschadenkundlichen Untersuchungsarbeiten im Jahr 1974 wurde die Teufe des Schachtes mit

ca. 11,5 m ab Geländeoberkante erbohrt. Streckenabgänge wurden nicht festgestellt. Daher wurde in der Dokumentation hierzu eine Bruchgefährdung ausgeschlossen. Es wird durch das Thüringer Landesbergamt darauf verwiesen, dass die Flurbezeichnung „Auf dem Stollen“ auf der alten Flurkarte weitere, uns zurzeit unbekannte Altbergbauobjekte vermuten lässt. Sollten bei den Tiefbauarbeiten bergmännische Hohlräume angetroffen werden, ist das Thüringer Landesbergamt sofort zu verständigen. Aus ingenieurgeologischer Sicht wird bei einer Neubebauung die Einholung einer Baugrunduntersuchung durch ein Ingenieurbüro für Baugrundfragen empfohlen.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet befindet sich in der gewachsenen Ortslage. Es werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Beeinträchtigung des Naturraumes getroffen. Naturräumliche Belange werden somit nicht berührt.

Immissionsschutz:

Das Plangebiet befindet sich in der gewachsenen Ortslage. Durch die Lage inmitten von Wohnbebauung können immissionsschutzrechtliche Belange durch die Verlagerung des Anlieferverkehrs des Lebensmittelmarktes berührt sein. Deshalb wurde innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmimmissionsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet sind.

Munitionsgefährdung:

Derzeit ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ keine Munitionsgefährdung bekannt.

7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Trinkwasser

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ ist derzeit ausreichend mit Trinkwasser versorgt.

Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich sind an die öffentliche Versorgungseinrichtung angeschlossen.

Mit der Neugestaltung des Plangebietes muss die Versorgungssituation am Standort neu geordnet werden. Wie der nachrichtlichen Übernahme des Bestandes in die Planzeichnung zum Entwurf zu entnehmen ist, erfolgt die Trinkwasserversorgung über die im vorhandenen Sammelkanal verlegte Trinkwasserleitung. Mit dem Abbruch und der Neuordnung der Bebauung ist satzungsgemäß pro Grundstück ein Hausanschluss herzustellen. Die aktuell bestehende gemeinsame Nutzung von Anschlussleitungen ist historisch bedingt und kann zukünftig nicht beibehalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Trinkwasserleitungen. Die im Flurstück 1800/16 dargestellte Versorgungsleitung wurde bereits stillgelegt. Die Leitung im Bereich des Flurstücks 1800/13 kann zur Baufeldfreimachung im Zuge der geplanten Bebauung zurück gebaut werden. Ebenso kann die Leitung im Bereich des Flurstücks 1802/1 nach entsprechender Neustrukturierung der Versorgungssituation entfallen. Die technische Lösung der Trinkwasserversorgung und des Rückbaus der im Geltungsbereich verlaufenden Trinkwasserleitungen ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan enthält keine Angaben zum Feuerlöschbedarf. Diesbezügliche Festlegungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu treffen.

Bei der Erschließung des Gebietes sind die Trinkwasseranschlüsse bis zur Grundstücksgrenze zu verlegen und entsprechend zu kennzeichnen.

Löschwasserbedarf

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 (bzw. ggf. Sonderbauvorschriften) bereitzustellen.

Die Bereitstellung kann durch nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernung von ≤ 300 m zum Objekt, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt, erfolgen:

1. Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
5. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

Es wird auf die ThürBO, Sonderbauvorschriften und die in Thüringen eingeführten technischen Baubestimmungen verwiesen.

Die Zufahrtsflächen für die Feuerwehr sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Brauchwasseranlagen

Wird der Einbau von Brauchwasseranlagen - Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, sind diese genehmigungs- und abnahmepflichtig. Vom jeweiligen Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband zu stellen.

Diese Forderung gilt nicht bei ausschließlicher Nutzung des gewonnenen Brauchwassers für gärtnerische Zwecke.

Hausanschlussraum

Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, dass sich der Hausanschlussraum im der öffentlichen Versorgungseinrichtung zugewandten Gebäudeteil, in unmittelbarer Nähe der hergestellten bzw. herzustellenden Grundstücksanschlüsse, befindet. Einer Verlegung von Anschlussleitungen um oder durch das zu errichtende Gebäude bzw. unter der Bodenplatte wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Werden diese Forderungen nicht eingehalten, ist zu Lasten des Grundstückseigentümers an der Grundstücksgrenze ein DIN-gerechter Zählerschacht nach Vorgabe des Verbandes zu errichten. An der Messeinrichtung im Schacht befindet sich der Übergabepunkt, an dem das Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz in die Anlage des Grundstückseigentümers eingespeist wird. An diesem Punkt stellt der Zweckverband das Wasser qualitätsgerecht, in ausreichender Menge und mit üblichem Druck zur Verfügung.

Treten während der Bauausführung Situationen ein, die die Errichtung eines Wasserzählerschachtes notwendig machen, ist die Nachforderung eines solchen Schachtes jederzeit möglich. Die Kosten sind in jedem Fall vom Anschlussnehmer zu tragen.

Schmutz- und Regenwasserableitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist abwassertechnisch erschlossen. Analog zur Trinkwasserversorgung erfolgte die abwassertechnische Erschließung in Anlehnung an das damalige Nutzungskonzept. Zum Leitungsbestand liegen dem Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau keine Unterlagen vor.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den im Sammelkanal verlegten Schmutzwasserkanal abgeleitet, Regenwasserkanäle sind außerhalb des Sammelkanals im Grundstücksbereich hergestellt worden.

Die ungefähre Lage der Leitungen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Mit der Neugestaltung bzw. Neuordnung der Bebauung müssen Entwässerungsleitungen innerhalb des Baugebietes unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten geplant und hergestellt werden. Die technische Lösung der Abwasserbeseitigung ist zwingend mit dem Zweckverband abzustimmen.

Die Erschließung des Bebauungsgebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Bestehende Anbindepunkte sollten nach Möglichkeit beibehalten werden. Aus netztechnischen Gründen ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 1802/1 verlaufenden Abwasserleitungen dienen ausschließlich der Grundstücksentwässerung und können im Zuge einer Neubebauung geändert, angepasst bzw. neu verlegt werden. Der Anbindepunkt an die öffentliche Einrichtung befindet sich im Einmündungsbereich Schortestraße / Johann-Friedrich-Böttger-Straße.

Für jedes Grundstück ist bei der Erschließung satzungsgemäß je ein Kanalanschluss für Schmutz- sowie Regenwasser vorzusehen und bis zur Grundstücksgrenze zu verlegen. Die Lage der Anschlussleitung ist geeignet zu markieren.

Abwasserbehandlung

Die Behandlung von häuslichem Abwasser erfolgt in der Kläranlage Ilmenau.

Nicht häusliches Abwasser muss je nach Beschaffenheit grundstücksbezogen vorbehandelt werden.

Diesbezügliche Festlegungen trifft der Zweckverband im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Grundstücksentwässerungsanlage

Jedes Grundstück, welches an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird, ist vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist je ein Kontrollschacht für Schmutz- sowie Regenwasser vorzusehen. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Netz hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene ist beim Verband zu erfragen. Im Regelfall befindet sie sich auf dem Niveau der Geländeoberkante im Anschlussbereich an die öffentliche Einrichtung. Zu beachten sind hier die jeweils gültigen Regelwerke.

Die Grundstückseigentümer haben gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI bei entsprechendem Stand der Bauarbeiten, vor dem Verfüllen mit Erdreich, beim Zweckverband die Abnahme der gesamten Abwasseranlage anzuzeigen.

Genehmigungen

Dem Zweckverband ist die Erschließungsplanung bei entsprechendem Bearbeitungsstand in 2-facher Ausfertigung zur Bestätigung vorzulegen. Absprachen zu technischen Lösungen sollten unbedingt im Vorfeld der Planung geführt werden.

Die einzelnen Bauherren haben vor Baubeginn gesonderte Standortstellungen zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen beim Zweckverband einzuholen.

Grundstücksteilung

Werden Grundstücke im Nachhinein geteilt, müssen für die zusätzlich entstandenen Grundstücke grundsätzlich separate Anschlüsse hergestellt werden. Eine gemeinsame Nutzung von Anschlüssen ist nicht statthaft.

In den abzuschließenden Bauverträgen zwischen Erschließungsträger und Bauherr ist diese Forderung unbedingt einzuarbeiten.

Elektroenergieversorgung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Versorgung mit Elektroenergie grundsätzlich gesichert bzw. herstellbar.

Innerhalb des Plangebietes sind Mittel-, Niederspannungskabel, Kabelverteiler und eine Transformatorenstation vorhanden. Die Fläche für die Trafo-Station wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Die ungefähre Lage der Leitungen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei der Neuordnung des Bebauungsplangebietes wird die Verlegung aller der öffentlichen Erschließung zugehörigen Medien in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. in den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche, Fußwege) erfolgen, so dass eine nachrichtliche Übernahme von Trassen für Strom im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgen muss. Es ist anzustreben, die Neuordnung im Plangebiet zu nutzen, um planungsrechtlich den Stand der Technik, d.h. in diesem Fall die Verlegung von Leitungen unter verkehrlichen Erschließungsflächen, für die nächsten Jahre sicher zu stellen. Vor Beginn von Tiefbau- oder Hochbauarbeiten muss durch die entsprechenden Baubetriebe die Kabellage abgeklärt werden.

Bei einem Neuanschluss des Gewerbeobjektes müssen Umverlegungen und Änderungen an den vorhandenen Stromtrassen vorgenommen werden. Einzelheiten zu einem möglichen Anschluss des Objektes, sind in der Planungsphase mit der Abteilung Technik/Netzbetrieb abzustimmen.

Im Querungs- und Näherungsbereich zu vorhandenen Beständen sind die gültigen DIN-VDE-Vorschriften und analog der Forderung bei Gas, um Beachtung der seitlichen Abstände zwischen Vorhaben und Kabelbestand einzuhalten.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungsbestände in Zuständigkeit der Stadtwerke Ilmenau GmbH. Dabei handelt es sich um eine wichtige Einspeise-, Hauptleitung zur Versorgung des Stadtgebietes Ilmenau. Die ungefähre Lage wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Ein Neuanschluss des Gewerbeobjektes für Heizzwecke kann aufgrund der in diesem Bereich gültigen Fernwärmesatzung (Fernwärmevorranggebiet) nur bedingt mit einer Sondergenehmigung der Stadt Ilmenau erfolgen.

Bei der Ausführung von Tiefbau- und Erdarbeiten wird um Beachtung und Einhaltung der gültigen DVGW-Arbeitsblätter, hier insbesondere um Einhaltung der gültigen seitlichen Mindestabstände zwischen Planvorhaben und vorhandenem Bestand, gebeten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des IIm-Kreises.

8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

8.1. Ziele und Grundzüge der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ ist die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten baulichen und strukturellen Umgestaltung des Einkaufsstandortes durch das ansässige Unternehmen sowie die Neugestaltung des Wohngebietszentrums. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Anpassung und Ordnung des Gesamtbereiches gewährleistet werden.

Städtebauliches Konzept

Im Norden des Plangebiets befindet sich derzeit zwischen einem westlich angrenzenden Büro- und Geschäftsgebäude und einem östlich angrenzenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung ein Lebensmittelmarkt. Das seit ca. 25 Jahren ansässige Unternehmen plant eine umfassende und kundenfreundlichere Umgestaltung der Verkaufsflächen. Dazu gehört, dass der sich derzeit südlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße befindliche Getränkemarkt dieses Unternehmens in den Lebensmittelmarkt integriert werden soll, um den Kunden in einem Nahversorgungszentrum zusätzliche Wege zu Fuß oder mit dem PKW zu ersparen.

Auf der derzeitigen Fläche des Lebensmittelmarktes ist das nicht möglich. Als neuer Standort ist ein Bereich vorgesehen, auf dem sich derzeit der Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes und der öffentliche Kinderspielplatz befinden.

Der Kinderspielplatz soll mit der städtebaulichen Neuordnung an die nördliche Grenze des Plangebiets direkt neben die vorhandene Schule auf einen Teil des Grundstücks, auf dem sich jetzt der Lebensmittelmarkt befindet, verlagert werden. Der übrige Teil des Grundstücks, auf dem sich jetzt der Lebensmittelmarkt befindet, soll Kundenparkplatz werden, ebenso die derzeitige Grünfläche westlich des Baufeldes für das neue Nahversorgungszentrum. Im Bereich der Einmündung der Schortestraße auf die Johann-Friedrich-Böttger-Straße soll gegenüber die neue Zufahrt zum Wohngebietszentrum erfolgen.

In dem westlich an den derzeitigen Lebensmittelmarkt angrenzende Wohn- und Geschäftshaus befinden sich die Geschäftsstelle der Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH, zwei Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister. Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ sollen die Nutzungen nachhaltig gesichert werden. Für das östlich an den derzeitigen Lebensmittelmarkt angrenzende Gebäude mit gewerblicher Nutzung ist eine analoge Art der baulichen Nutzung angestrebt, wobei der Anteil der Verkaufsflächen außerhalb des Lebensmittelmarktes, basierend auf den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ilmenau, die Größe des „Ilmenauer Ladens“ mit jeweils 184 m² nicht überschreiten soll.

Durch das Freiziehen des derzeitigen Getränkemarktes südlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße soll hier die Möglichkeit gegeben werden, weitere wohngebietszentrumsrelevante Einrichtungen für Gastronomie und Dienstleistungen zu etablieren. Aus städtebaulicher Sicht ist hier ebenfalls die Einordnung eines Bürogebäudes, eines Gebäudes für kirchliche, soziale oder gesundheitliche Zwecke, jeweils verbunden mit einer Wohnnutzung z.B. in den oberen Etagen sinnvoll.

8.2. Begründung der Festsetzungen

8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Baugebieten bestimmt, das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und der Höhe baulicher Anlagen.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.1.: Art der baulichen Nutzung

Mit dieser Festsetzung für das Sonstige Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum“ soll die maximale Größe der Verkaufsfläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes des Büros Junker und Kruse, Dortmund aus dem Jahr 2012 für die Stadt Ilmenau festgeschrieben werden.

Die maximale Ausnutzung durch Gebäude wird durch das Baufenster begrenzt. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Empfehlung gefolgt, ebenfalls die minimale Ausnutzung durch die Festsetzung einer minimalen Geschossfläche von 3000 m² festzuschreiben. Die Festsetzung zur Mindestgröße der Geschossfläche wurde getroffen, um dadurch in Verbindung mit der eingeschränkten festgesetzten überbaubaren Fläche mittelbar sicherzustellen, dass im Vollzug nur ein einzelner Handelsbetrieb im Sondergebiet Nahversorgungszentrum realisiert werden kann. Nur unter dieser

Bedingung ist nämlich die getroffene Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze zulässig (vgl. BVerwG, Urteile vom 03.04.2008 - 4 CN 3/07 und 11.11.2009 - 4 BN 63/09 sowie Urteil OVG NRW vom 24.03.2015 - 7 D 52/13.NE).

Bei einer alternativen Festsetzungsmöglichkeit „Einzelhandelsbetriebe“ ohne die Beschränkung auf einen Betrieb sind zudem die daraus gegebenenfalls in der Zukunft entstehenden Konflikte, die aus der Anlieferung mehrerer Einzelhandelsbetriebe entstehen können, auch wenn sie in der Summe die festgesetzte Verkaufsfläche nicht überschreiten, nicht absehbar. Diese Festsetzung dient somit sowohl der Sicherung der städtebaulichen Zielstellung als auch der Konfliktvermeidung.

Des Weiteren wurde in den Hinweisen zum Vorentwurf empfohlen, die als nahversorgungsrelevante Kernsortimente festgesetzten zulässigen Sortimente hinsichtlich ihrer Begrifflichkeit mit der Ilmenauer Sortimentsliste abzugleichen, insbesondere weil der Begriff „Kernsortiment“ in dieser nicht enthalten ist. Im Ergebnis wird nunmehr aufgelistet, welche nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Ilmenauer Liste zulässig, ausnahmsweise zulässig und welche sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zulässig sind. Mit dieser Änderung in der Formulierung der Festsetzung soll die Rechtseindeutigkeit in Bezug zur Ilmenauer Sortimentsliste gesichert werden.

Die nachzuweisende Anzahl von Kundenstellplätzen für den Einzelhandelsbetrieb im SO „Nahversorgungszentrum“ sollen durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gesichert werden, die sich nördlich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche befindet. Mit der festgesetzten Mischverkehrsfläche wird die jetzt vorhandene Nutzung als öffentliche Mischverkehrsfläche und damit die Durchwegung des Wohngebietszentrums planungsrechtlich gesichert.

Die zulässige Fläche für einen Bäcker/Café mit einem Sitzbereich von maximal 150 m² im Gebäude des Einzelhandelsbetriebes und einer Fläche für die Außenbewirtschaftung mit maximal 150 m² im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ soll die Attraktivität des Wohngebietszentrums als Treffpunkt für die Anwohner erhöhen. Die Verkaufsfläche des Bäckers/Cafés wird dabei auf maximal 25 m² beschränkt. Das entspricht einem Tresen in einem Café, der lediglich um den Anteil Brot und Brötchen ergänzt ist.

Es soll entsprechend der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Ilmenau für das Wohngebietszentrum insgesamt möglich sein, dass der Bäcker/Café auch unabhängig vom Einzelhandelsbetrieb im SO „Nahversorgungszentrum“ existieren kann. Die rechtliche Ausformung betrifft aber nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes oder die Belange der Stadt Ilmenau, sondern das Marketingkonzept des Betreibers des Einzelhandelsbetriebes (Franchise, Vermietung der Flächen o.ä.).

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.2.: Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung für die Sonstige Sondergebiete SO 1 bis 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ sollen die Arten der baulichen Nutzung festgeschrieben werden, die neben der Versorgung der Anwohner auch der attraktiven Gestaltung eines Wohngebietszentrums dienen können.

In den eingegangenen Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde darauf verwiesen, dass eine auf die Gesamtsumme der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ bezogene Festsetzung zur Verkaufsflächenobergrenze gegen das Verbot einer vorhabenunabhängigen Kontingentierung verstößt, zumal auch Läden in Geschäftsgebäuden zulässig sind.

Es wurde empfohlen, für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 alle Einzelhandelsbetriebe, die dem „Ilmenauer Laden“ entsprechen, unter Angabe einer maximalen anlagentypischen Verkaufsfläche, die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entnehmen ist, allgemein zuzulassen, soweit sie nicht Teil eines Einkaufszentrums sind.

Aufgrund der Kleinflächigkeit dieses Ladentyps sind die städtebaulichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche Ilmenaus als gering einzuschätzen. Dem entsprechend wurde die Festsetzung 1.2. geändert. Dabei ist zu beachten, dass der Ilmenauer Laden nicht stets eine Größe von 184 m² Verkaufsfläche aufweisen muss, sondern dass die Verkaufsfläche nicht größer als 184 m² sein darf.

Die Festschreibung von Einzelhandelsbetrieben in der Größe des „Ilmenauer Ladens“ mit jeweils 184 m² Verkaufsfläche basiert auf den bereits vorhandenen Einzelhändlern (Zoohandel und Schuhe), deren Verkaufsfläche der Analyse des Einzelhandelskonzeptes des Büros Junker und Kruse, Dortmund aus dem Jahr 2012 für die Stadt Ilmenau zu Grunde lag. Diese Einzelhandelsbetriebe sollen nicht nur Bestandsschutz haben. Sollte die jetzige Nutzung aufgegeben werden, sollen hier auch kleine Läden mit einem anderen als dem jetzigen Sortiment eröffnen können.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.3.: Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ befindet sich südlich der Johann-Friedrich-Böttger-Straße, die die Funktion einer Haupterschließungsstraße im Wohngebiet „Am Stollen“ hat.

Derzeit befinden sich auf dieser Fläche der Getränkehandel, der zukünftig in das Gebäude im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ integriert werden soll, und eine Gaststätte.

Mit der Festsetzung 1.3. soll gesichert werden, dass neben weiteren wohngebietszentrenrelevanten Nutzungen z.B. direkt an der Straße auch Wohngebäude bzw. Wohnungen in oberen Geschossen eingeordnet werden können.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.4.: Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschosfläche von 3000 m² als Mindestmaß im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ einer GRZ von 0,7 in den Sonstigen Sondergebieten SO 1, einer GRZ von 0,6 im SO 2 und im SO 3, jeweils mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ auf der Planzeichnung festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ von 0,7 in den Sonstigen Sondergebieten SO 1, von 0,8 im Sonstigen Sondergebiet SO 2 und 0,6 im Sonstigen Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um den vorhandenen Anteil an Grünanlagen im Wohngebietszentrum zu erhalten.

Die Festsetzung der Grundfläche von 3000 m² als Mindestmaß im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ erfolgt, um sicher zu stellen, dass sich ein Einzelhandelsbetrieb ansiedelt, der konzentriert als Nahversorgungszentrum wirkt, um die städtebauliche Attraktivität des Wohngebietszentrums zu sichern.

Die Festsetzung einer maximalen Geschosflächenzahl von 1,2 im Sonstigen Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ erfolgt ebenfalls aus städtebaulichen Gründen. Hiermit soll in Verbindung mit der festgesetzten Maximalhöhe der Oberkante Gebäude gesichert werden, dass nicht die maximal mögliche Fläche von 60 % des Grundstücks in einer einheitlichen Höhe von 4 Geschossen bebaut werden kann. Es wird eine höhenmäßige Staffelung bzw. Strukturierung der Baukörper in diesem Baugebiet angestrebt.

Mit der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ wird die derzeit überbaute Fläche der Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen planungsrechtlich festgeschrieben. Das Grundstück der Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH ist bereits fast vollständig versiegelt, was aber durch die umgebenden öffentlichen Grünanlagen kompensiert wird.

Mit der textlichen Festsetzung 1.4. soll gesichert werden, dass durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die in diesem Planungsfall im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ überwiegend durch die erforderlichen Stellplätze gebildet werden, die festgesetzten Grundflächenzahlen im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ und in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ nicht überschritten werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.5. bis 1.9.: Maß der baulichen Nutzung – Höhe bauliche Anlagen

Mit dieser Festsetzung soll der Bezug der Höheneinpassung der Gebäude im nachfolgenden Bauantragsverfahren definiert werden. Die Höhen der Gebäude werden in m ü. NHN festgesetzt.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.10.: Bauweise

Das geplante Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ist aufgrund der spezifischen Nutzung als großflächiger eingeschossiger Einzelhandelsbetrieb länger als 50 m. Es wurde deshalb auf der Planzeichnung eine von einer offenen sowie geschlossenen Bauweise nach § 22 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung 1.10. wird die Abweichung definiert. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass das Gebäude länger als 50 m sein darf, die Abstandsflächen in der offenen Bauweise aber eingehalten werden müssen.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch die Größe des jeweiligen Baufeldes definiert. Die Festsetzung der Größe und Lage der Baufelder erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit der Verlagerung des vorhandenen Edeka-Marktes in den südöstlichen Bereich des Wohngebietszentrums soll bei Rück- und Neubau der anderen Gebäude das Wohngebietszentrum neu gestaltet werden. Wenn kein Rückbau erfolgt, haben die bestehenden Gebäude Bestandschutz, so lange keine Nutzungsaufgabe vorliegt.

8.2.2. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Johann-Friedrich-Böttger- und der Schortestraße stellen vorhandene Straßenverkehrsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“ sollen diese öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Des Weiteren sollen an der nördlichen Gehwegkante der Johann-Friedrich-Böttger-Straße und an der westlichen Gehwegkante der Bergrat-Voigt-Straße, die sich nur in Teilbereichen des Gehwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 befinden, städtebauliche Neu- und Zuordnungen von Flurstücksteilen, die derzeit zu den jeweiligen Straßengrundstücken gehören, planungsrechtlich vorbereitet werden. Die außerhalb der jeweiligen Gehwege befindlichen Grundstücksteile der derzeitigen Straßengrundstücke sollen den jeweils angrenzenden Sondergebietsflächen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit teilweise Einordnung von Stellplatzbereichen sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zugeordnet werden.

Die neue Zufahrt zu den Stellplatzbereichen des Einzelhandelsbetriebes im SO „Nahversorgungszentrum“ für die Kunden sowie für die Anlieferung sowohl des Einzelhandelsbetriebes als auch der Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ soll über eine neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 8,0 m gesichert werden. Auf dieser Fläche ist auf der südöstlichen Seite ein Bord für einen Fußweg informell dargestellt. Dieser Fußweg mündet auf die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg. Damit soll gesichert werden, dass Fußgänger, insbesondere Schüler, Senioren, Personen mit Mobilitätseinschränkungen und Mütter/ Väter mit Kinderwagen diesen barrierearmen Weg in oder durch das Wohngebietszentrum ohne Einschränkungen durch den Fahrverkehr nutzen können.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche, Fußweg

Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die vorhandene Durchwegung des Wohngebietszentrums von der Bergrat-Voigt-Straße zur Johann-Friedrich-Böttger-Straße bzw. von der Johann-Friedrich-Böttger-Straße zur Bergrat-Mahr-Straße durch Inanspruchnahme und Festsetzung der erforderlichen vorhandenen Fußwege auch weiterhin gesichert bleibt. Die auf Grundlage des neuen Erschließungskonzeptes des Einkaufsmarktes im Sonstigen Sondergebiet SO Nahversorgungszentrum nicht mehr benötigten Fußwege sollen zurückgebaut und anderweitig genutzt werden.

Im Bereich des Bestandsgebäudes im SO 2 „Wohngebietszentrum“ wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der Johann-Friedrich-Böttger-Straße nach Herstellung der neuen Zufahrt gegenüber der Schortestraße und Ausbildung einer neuen Kreuzung die Anlieferung auf einer Mischverkehrsfläche neu geordnet: Erfolgt derzeit die Anlieferung über den jetzt als Fußweg festgesetzten nordwestlichen Fußweg, soll sie zukünftig über die festgesetzte Mischverkehrsfläche in Anbindung an die neue Zufahrtsstraße erfolgen.

Die derzeitige Zufahrt zum Bestandsgebäude Edeka im Nordteil des Plangebiets über die zwar städtischen, aber nicht gewidmeten Flurstücke 1580/52 und 1580/32 der Flur 18, Gemarkung Ilmenau, wird umgewandelt: Der nördliche Teil wird im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Wohngebietszentrums der festgesetzten Sondergebietsfläche SO 1 mit der Zweckbestimmung Wohngebietszentrum zugeordnet. Über diesen Bereich kann die bisher genutzte Anbindung als jetzt festgesetzte Ein- und Ausfahrt an die Bergrat-Voigt-Straße weiterhin genutzt werden.

Auf dem südlichen Teil sollen die vorhandene Heckenstruktur erweitert und die Andienung des Wertstoffcontainerstandplatzes vom festgesetzten Fußweg aus geregelt werden. Die Erreichbarkeit der Einrich-

tungen im festgesetzten SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ wird über den erweiterten festgesetzten Fußweg am südwestlichen Ende des Flurstückes 1580/52 gesichert.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur textlichen Festsetzung 2.1. und 2.2.: Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Stellplätzen auf einer festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze in den festgesetzten SO „Nahversorgungszentrum“ sowie im SO 1 und SO 2 „Wohngebietszentrum“ sollen die erforderlichen PKW- und Fahrrad-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter planungsrechtlich gesichert werden.

Dabei ist zu beachten, dass das SO „Nahversorgungszentrum“ durch die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg in einen Nord- und einen Südteil geteilt ist.

Die zeichnerischen Festsetzungen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sowie die textlichen Festsetzungen Punkt 2 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze erfolgten auf der Ermächtigungsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Das wurde gemäß Planzeichenverordnung in der Planzeichnung umgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass mit diesem Planzeichen nicht unterschieden wird in Stellplätze für PKW oder Fahrräder. Das bedeutet, dass in den festgesetzten Flächen für Stellplätze auch die Aufstellung von Fahrradständern zulässig ist, auch wenn das Wort Fahrrad in der Planzeichnung nicht erscheint. In der Planzeichnung muss nicht detailliert unterschieden werden, wo genau die einzelnen Stellplätze für PKW mit den zugehörigen Fahrgassen, für Fahrräder sowie die Fußwege zum Erreichen des Eingangsbereiches realisiert werden. Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren für das Nahversorgungszentrum bzw. eine Neubebauung im festgesetzten SO 1 oder SO 2 „Wohngebietszentrum“ ist die Realisierung der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Zur textlichen Festsetzung 2.3.:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die ausgewiesenen Stellplätze auf Dauer den Kunden zur Verfügung stehen und die mit den Stellplätzen anzupflanzenden Bäume in ihrer Entwicklung nicht gestört werden.

8.2.3. Versorgungsflächen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Trafo

Mit dieser Festsetzung soll die Fläche für den vorhandenen Trafo planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Wertstoffcontainer

Mit dieser Festsetzung soll der geringfügig nach Osten verschobene Bestandsort für Wertstoffcontainer gesichert werden.

8.2.4. Führen von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur textlichen Festsetzung 3.1.: Führen von Versorgungsleitungen

Das Plangebiet stellt das Zentrum des Wohngebiets „Am Stollen“ dar. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich würde das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen. Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung, bei Verlegung von Versorgungsleitungen eine dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Ausführung zu gewährleisten.

8.2.5. Öffentliche Grünflächen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur textlichen Festsetzung 4.1.: Mehrgenerationenspielplatz
Mit der städtebaulichen Neuordnung des vorhandenen Wohngebietszentrums muss der Spielplatz neu eingeordnet werden, da auf der Fläche des derzeitigen Spielplatzes der Lebensmittelmarkt neu errichtet werden soll. Im Zusammenhang mit der Neuordnung soll die Art der Nutzung des Spielplatzes basierend auf der vorhandenen Einwohnerstruktur im Wohngebiet „Am Stollen“ auf die Bedürfnisse aller Bewohner ausgerichtet werden. Mit der Realisierung eines Mehrgenerationenspielplatzes soll hier ein kommunikativer Treffpunkt für alle Generationen im Zentrum des Wohngebiets entstehen.
Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen und sozialen Ziels.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur textlichen Festsetzung 4.2.-4.4.: Grünanlage GA- 1 bis GA- 3

Diese Festsetzungen der Grünanlagen GA-1 und GA-3 als Flächen mit Bindung für die Erhaltung und für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen und dienen der nachhaltigen Sicherung, Ergänzung und Entwicklung der vorhandenen öffentlichen Grünanlagen.

Die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grünanlage GA- 2 erfolgt ebenfalls aus städtebaulichen Gründen. Damit soll die vorhandene öffentliche Grünanlage erhalten werden. Zur Sicherung der vorhandenen Bausubstanz im SO 2 „Wohngebietszentrum“ sollen im nördlichen Teil dieser Grünanlage keine Bäume gepflanzt werden, die mit ihren Wurzeln die Bausubstanz schädigen können. Die vorhandenen Bäume an der Johann-Friedrich-Böttger-Straße sind dabei durch Erhaltungsgebot geschützt.

8.2.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur textlichen Festsetzung 5.1.: wasserdurchlässige Befestigungen

Diese Festsetzung dient der Minderung des Eingriffs. Ein Teil des Regenwassers kann nach wie vor versickern und wird so dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

Das Pflaster soll so verlegt werden, dass durch wasserdurchlässige Fugen das Regenwasser versickern kann. Deshalb ist ein Verlegen in Mörtel oder Beton nicht zulässig.

8.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur textlichen Festsetzungen 6.1.: Gehrecht

Auf der Planzeichnung wurde das Gehrecht G 1 festgesetzt.

Es soll die kurze Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums und hier im Besonderen des an der südwestlichen Ecke eingeordneten Bäckers mit Außenbewirtschaftungsfläche über eine Treppe planungsrechtlich sichern.

8.2.8. Lärmschutz

Zur Ermittlung der erforderlichen Festsetzungen zum Lärmschutz wurde das „Schalltechnische Gutachten“ des Sachverständigenbüros Dipl.-Phys. Matthias Harnisch, Bericht-Nr.: 2016-186-023 vom 12.12.2016 erstellt. Die Schallimmissionsprognose wurde auf der Grundlage der Hinweise zum 1. Entwurf mit Stand Juni/Juli 2017 überarbeitet und mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt, wodurch im Detail eindeutigere Formulierungen in den erforderlichen textlichen Festsetzungen **7.1. bis 7.5.** zur Konfliktbewältigung vorgeschlagen wurden.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Hinweis gegeben, dass die textliche Festsetzung 7.5. zu ergänzen ist, da der in der Überarbeitung der Schallimmissionsprognose Entwurf mit Stand Juni/Juli 2017 durch den Gutachter formulierte Vorschlag für diese Festsetzung nicht vollständig übernommen wurde.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zu den textlichen Festsetzung 7.1. und 7.2.:

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die Anwohner der nordwestlich angrenzenden Berg-
rat-Mahr-Straße nicht durch an- und abfahrende Kunden-Pkws beeinträchtigt werden.
Die Einhaltung der jeweiligen Schalldämmwerte ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Zu den textlichen Festsetzungen 7.3. und 7.4.:

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die Wohnqualität der Bewohner aller angrenzenden
Wohngebäude nicht durch Anlagen- und Gewerbelärm aus dem Plangebiet beeinträchtigt wird.
Die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Zur textlichen Festsetzung 7.5.:

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen
(Schlafzimmer, Kinderzimmer) im festgesetzten SO 3 „Wohngebietszentrum“ nachts die gesetzlich einzu-
haltenden Lärmwerte in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten werden.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn
die Fenster geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungsöffnun-
gen nicht verringert wird, kann dieser Forderung entsprochen werden, indem entweder für die Fenster der
in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume in Richtung der Hauptlärmquelle Johann-Friedrich-Böttger-
Straße schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen werden oder die Grundrisse der Wohnungen so
geplant werden, dass sich diese Fenster auf der lärmabgewandten Seite befinden.

Die Festsetzung wurde um durch den Gutachter benannten Vorschlag zum baulichen Schallschutz für die
Außenbauteile der Aufenthaltsräume (Einstufung in den Lärmpegelbereich V der Tabelle 7 der DIN
4109/07-2016 und der Forderung des Nachweises der daraus resultierenden Anforderungen im Rahmen
des Baugenehmigungsverfahrens redaktionell ergänzt.

**8.2.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur textlichen Festsetzung 8.1. Anpflanzgebot

Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung GA-2 wurde als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Fußwegen und Zuwegungen soll gesichert werden, dass die
Stadt Ilmenau auf zukünftige Änderungen im Nutzungsverhalten reagieren kann.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur textlichen Festsetzung 8.2. und 8.3. Erhaltungsgebot

Die Festsetzung der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträu-
chern und sonstigen Bepflanzungen E 1 erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Damit soll die Fortführung des Grünzugs von der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbe-
stimmung Mehrgenerationenspielplatz in östlicher Richtung zu den Grünflächen im Wohnumfeld östlich der
Bergrat-Voigt-Straße gesichert werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur textlichen Festsetzung 8.4.: Erhaltungsgebote

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträu-
chern und sonstigen Bepflanzungen E 2 sollen der Vermeidung eines Eingriffs sowie der Erhöhung der
städtebaulichen Qualität dienen.

Damit soll die vorhandene Heckenstruktur parallel zum festgesetzten Fußweg mit Anbindung an die Berg-
rat-Voigt-Straße erhalten und ergänzt werden.

Durch die Ergänzung soll der Wertstoffcontainerstandort zum Fußweg hin eingegrünt werden. Damit soll
sowohl die Aufenthaltsqualität im Wohngebietszentrum als auch die Qualität des Wohnumfeldes der um-
gebenden Wohnbebauung erhöht werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur textlichen Festsetzung 8.5.: Stellplatzbegrünung

Die Festsetzung dient der gestalterisch ansprechenden Begrünung größerer Stellplatzbereiche sowie der
Verbesserung des Mikroklimas.

Zur textlichen Festsetzung 8.6.: Pflanzenliste und Mindestqualitäten

Die Festsetzung dient der verbindlichen Bestimmung der Pflanzenarten und -qualitäten in Bezug auf die Festsetzungen 4.3., 4.4., 8.2. und 8.4.

8.2.10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Plangebietes im Zentrum des Wohngebiets „Am Stollen“ zu sichern.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur textlichen Festsetzung 9.1. und 9.2.: Fassadengestaltung

Mit der städtebaulichen Neuordnung und Umgestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet soll das Zentrum des Wohngebiets „Am Stollen“ den heutigen funktionalen und ästhetischen Anforderungen angepasst werden.

Mit der Festsetzung von hellen Putzfassaden oder modernen Fassadenelementen soll dem urbanen Charakter als Kommunikationsschwerpunkt im Wohngebiet entsprochen werden.

Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll zudem gesichert werden, dass störende Blendungen der Anwohner oder stadtuntypische Farben der Fassaden vermieden werden.

Zur textlichen Festsetzung 9.3. und 9.4.: Gliederung der Fassaden

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Begründet in der Funktion der Gebäude im Zentrum des Wohngebietes können in der offenen Bauweise verhältnismäßig lange Fassaden bis 50,0 m Länge, im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ über 50,0 m Länge, entstehen, die gegebenenfalls weder Fenster noch Türen aufweisen. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass diese Fassaden entweder durch Vor- und/oder Rücksprünge oder durch eine ansprechende Fassadenbegrünung mittels Kletterpflanzen oder vorgestellten Baumreihen gestaltet werden.

Zur textlichen Festsetzung 9.5. und 9.6.: Dachgestaltung

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

Die Gebäude im Plangebiet sollen als neu geordnetes Zentrum des Wohngebiets „Am Stollen“ in ihrer Formensprache mit der Ausbildung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis maximal 15 Grad Dachneigung der vorrangig umgebenden Bebauung entsprechen. Östlich, nördlich und westlich grenzen Wohngebäude mit flach geneigten Dächern an, im Süden flache Satteldächer.

Aufgrund der Topografie im Plangebiet und Umgebung sind die Dächer von den umgebenden Gebäuden einsehbar. Zur Erhöhung der gestalterischen Qualität im Wohngebietszentrum wird deshalb die Ausbildung von Gründächern festgesetzt, sobald Gebäude nach Inkrafttreten der Satzung neu errichtet werden.

Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die Festsetzung zur Ausführung als Gründach dient zudem der Verbesserung des Mikroklimas im Wohngebiet. Regenwasser kann auf den Dächern im Substrat versickern und dadurch gespeichert werden, so dass es später verdunsten kann. Bei anhaltenden heißen Wetterlagen heizen sich Gründächer zudem nicht so auf wie herkömmliche Dächer.

Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Zur textlichen Festsetzung 10.1. bis 10.12.:

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll erreicht werden, dass zum einen diesbezügliche Bestimmungen in der Stadt Ilmenau für gleichartige städtebauliche Situationen harmonisiert werden, zum anderen aber auch den berechtigten Interessen von Gewerbetreibenden an Werbung entsprochen werden kann.

Um einer Informationsüberreizung vorzubeugen, sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung eingeordnet werden.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Die Größe der Werbeanlagen wurde dem Charakter des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Nahversorgungszentrum“ bzw. „Wohngebietszentrum“ angepasst.

Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Leuchtwerbung soll gesichert werden, dass im Bauantragsverfahren die Störwirkung auf umgebende Wohnnutzungen betrachtet wird.

Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen sowie auf den Verkehrsfluss auf der Johann-Friedrich-Böttger-, der Bergrat-Voigt-, Bergrat-Mahr- und der Schortestraße zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

Mit den bereits begründeten Beschränkungen hinsichtlich Gestaltung, Größe und Einordnung von Werbeanlagen soll der Verunstaltung des öffentlichen Raumes bis hin zur Entstehung städtebaulicher Missstände und der Reizüberflutung durch Überfrachtung mit einer Vielzahl von Informationselementen im öffentlichen Raum entgegen gewirkt werden.

Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Zur textlichen Festsetzung 11.1.: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, insbesondere Behältnisse für Verpackungsmaterial, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen oder vom Straßenraum aus sichtbar sind, beeinträchtigen die Qualität des Erscheinungsbildes im Plangebiet.

Deshalb sollen die Stellplätze für Abfallbehälter oder Abstell- und Lagerflächen für Leergut und Verpackungsmaterial baulich so in die Gebäude integriert oder als begrünter eingehauster Stellplatz ausgeführt werden, dass eine Einsicht vom öffentlichen Raum her nicht möglich ist.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur textlichen Festsetzung 12.1.: Abgrabungen

Das Gelände im Plangebiet ist stark hängig. Zusätzliche Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen stehen im Widerspruch zu einer gestalterisch ansprechenden Gestaltung der städtischen Freiräume im Wohngebietszentrum.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur textlichen Festsetzung 13.1.: Unzulässigkeit von Zäunen zum öffentlichen Raum

Die Einzäunung von privaten Grundstücken oder Grundstücksteilen zum öffentlichen Straßenraum widerspricht der Funktion der Gebäude im Plangebiet als kommunikativer Treffpunkt im Zentrum des Wohngebiets. Von dieser Festsetzung nicht betroffen ist ein eventuell erforderlicher Zaun zwischen Mehrgenerationensspielplatz und Kundenparkplatz des Einzelhandelsbetriebes im SO „Nahversorgungszentrum“, um Bälle von den abgestellten PKW fernzuhalten.

9. Hinweise

Die Hinweise sollen an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren.

Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des Bebauungsplanes dienen oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung.

Dabei wurde eine Auswahl auf der Basis des derzeitigen Erkenntnisstandes getroffen.

Das betrifft die Belange des Lärmschutzes, des Denkmalschutzes, den Umgang mit archäologischen Funden, geologische und Baugrundbelange, den Umgang mit auffälligen Bereichen in der Bausubstanz oder bei Bodenarbeiten, die den Verdacht auf Altlasten aufkommen lassen können, die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die auf naturschutz- bzw. bodenschutzrechtlichen Regelungen basieren, wie geeignete Straßenbeleuchtungssysteme, Bodenschutz und Baumumfeldgestaltung sowie Anforderungen aus dem Naturschutzgesetz.

10. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes		ca. 3,32 ha
davon		
Sonstiges Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“		12.262 m ²
davon		
• überbaubare Grundstücksfläche	3.923 m ²	
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	8.339 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 1, Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“		4.457 m ²
davon		
• überbaubare Grundstücksfläche	2.210 m ²	
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.247 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 2, Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“		2.324 m ²
davon		
• überbaubare Grundstücksfläche	1.374 m ²	
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	950 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 3, Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“		4.241 m ²
davon		
• überbaubare Grundstücksfläche	2.803 m ²	
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.438 m ²	
Öffentliche Grünflächen		
Zweckbestimmung Mehrgenerationenspielplatz		1.587 m ²
Zweckbestimmung Grünanlage		3.000 m ²
Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Bestandteil SO „Nahversorgungszentrum“	3.144 m ²	
Bestandteil SO 1 „Wohngebietszentrum“	961 m ²	
Bestandteil SO 2 „Wohngebietszentrum“	206 m ²	
Bestandteil Grünanlage	2.233 m ²	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Bestandteil Grünanlage	767 m ²	
Straßenverkehrsfläche		3.742 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		1.473 m ²
Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche	571 m ²	
Zweckbestimmung Fußweg	902 m ²	
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafo		50 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Wertstoffcontainer		40 m ²
<hr/>		
Summe		33.176 m ²

Die einzelnen Flächen der Flächenbilanz wurden digital auf Grundlage der ALK ermittelt. Es können Differenzen zu den tatsächlichen Größen im Kataster auftreten.

Gegenüber dem 1. Entwurf ist der Geltungsbereich [des 2. Entwurfs](#) um 68 m² kleiner [gewesen](#). Diese Differenz [resultierte](#) aus einer geringfügigen Überlagerung von Teilflächen im 1. Entwurf und dadurch dem doppelten Eingang dieser Flächen in die Addition der Teilflächen. Die Fläche des Geltungsbereiches ergibt 33.176 m². Die Überlappung wurde [mit der Planfassung zum 2. Entwurf](#) bereinigt.