

STADT ILMENAU

**Bebaungsplan Nr. 57
,An der Schloßmauer'**



Entwurf, August 2022

- Planzeichnung-
- Textfestsetzungen-
- Begründung-

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BIm-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
6. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).
7. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 2004, S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2022 (GVBl. S. 87).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende (Teil A)**
- **den Textfestsetzungen (Teil B)**
- **den Rechtsgrundlagen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigelegt.

STADT ILMENAU**Bebauungsplan Nr. 57 'An der Schloßmauer'****Textliche Festsetzungen (Teil B) zum Entwurf****Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen (Teil B) und der separaten Planzeichnung (Teil A). Hiermit werden die Textfestsetzungen ausfertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN.....	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	4
1.5 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN.....	4
1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	7
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	7
2.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN	10
2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11
3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	11
3.2 KENNZEICHNUNGEN	11
3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12
4 ANHANG 1 - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	15
5 ANHANG 2 - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	17
5.1 ERFORDERLICHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG.....	17
5.2 WEITERGEHENDE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH	18

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

MU (MU1, MU2) = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Fremdwerbung.

Weitergehende Bestimmungen zur Wohnnutzung:

Entlang der Bahnhofstraße sowie der Straße „An der Schloßmauer“ (ost-west verlaufender Abschnitt) sind im Erdgeschoss auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude keine Wohnungen zulässig.¹

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberhalb des 1. Obergeschosses² nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen für andere ansonsten im Gebiet zulässige Nutzungen können zugelassen werden, wenn der dadurch wegfallende Wohnanteil im Gebäude selbst oder in Nachbargebäuden im Teilgebiet bis zum 1. Obergeschoss einschließlich ausgeglichen wird.

¹

Hinweis:

Im Teilgebiet MU1 gilt die Regelung nur für die Baufenster 1, 2 und 5. Auf der straßenabgewandten Seite dieser Baufenster wie auch des Baufensters 8 im MU 2 sind Wohnungen zulässig.

²

Die Zählweise versteht sich als Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss etc.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

- Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe gilt in Fassadenmitte gemessen die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Diese bestimmt sich in der Straßenmitte. Bei Eckgebäuden an der Bahnhofstraße und an der Straße „An der Schloßmauer“ (ost-west verlaufender Teil) ist der Höhenbezugspunkt in den genannten Straßen anzuwenden.

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen dem unteren und dem entsprechenden oberen Bezugspunkt.

- Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe wird bestimmt als das senkrecht auf der Mitte der der nächstgelegenen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt (=höchste Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern, bis zum oberen Abschluss der Wand des obersten Geschosses bei Flachdächern einschließlich der Attika). Bei Versprüngen gilt das größte Maß.

Ergänzende Regelung zur Höhe:

Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden technischen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größeren als den zulässigen Höhen³ erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte bis zu 2,0 m über der betroffenen Dachfläche zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper deutlich untergeordnet sein. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Geschosse anzurechnen.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Bauweise

Im Teilgebiet MU 2 wird eine abweichende Bauweise „a“ folgendermaßen festgesetzt: Innerhalb des Baufensters ist die Länge von Baukörpern nicht beschränkt. Der Grenzabstand nach Thüringer Bauordnung ist einzuhalten.

1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Baufenstern 6 und 7 sind nur Bauwerke zulässig, die die angrenzenden Gebäude auf der jeweiligen Ebene niveaugleich verbinden. Siehe hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorgaben unter Punkt 2.1.5.

³

Hinweis: z.B. Abluft- oder Heizungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen o.ä.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben unter Punkt 2.1.4 auf Seite 8 sind parallel zu beachten.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Tiefgaragen sind nur unter den überbaubaren Flächen und auf den eigens dafür festgesetzten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche (TGa) zulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

1.5 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Schutz gegen Außenlärm - Maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind in allen Teilgebieten bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume⁴ mindestens entsprechend den Anforderungen der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“⁵ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die hierzu maßgeblichen Außenlärmpegel sind den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.⁶ Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.5.2 Schutz gegen Außenlärm - Nachtschutz

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind in allen Teilgebieten die schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, z. B. Schlaf- und Kinderzimmer, an

⁴ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

⁵ Hinweis: Die genannte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von Januar 2018 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

⁶ Hinweis: Das kann beispielsweise durch die Abschirmwirkung von Gebäuden eintreten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann ggf. entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Fassaden mit Beurteilungspegeln >50 dB(A) nachts mit fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftungen auszustatten oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung⁷ bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Der maßgebliche Bereich für diese Festsetzung liegt nördlich der 50 dB-Linie, die in die Planzeichnung eingetragen ist.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

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

Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Baum gemäß der Artenlisten im Anhang ‚Bäume 1. Ordnung‘, ‚Bäume 2. Ordnung‘ oder ‚Klimabaumarten‘ so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird. Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumschubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Vorhandene Laubbäume können auf diese Verpflichtung angerechnet werden, wenn sie mindestens den vorgegebenen Stammumfang aufweisen. Per Planeintrag zur Pflanzung oder zur Erhaltung vorgegebene Bäume sind auf die vorgeschriebene Anzahl anrechenbar, soweit sie innerhalb der Stellplatzflächen stehen.

Soweit Stellplätze überdacht ausgeführt werden, sind die Überdachungen mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Artenliste im Anhang sowie einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

Innere Durchgrünung

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

Im Mittel sind je 300 m² ein Laubbaum und je 50 m² Fläche zwei Sträucher zu pflanzen. Hierzu sind die Gehölzarten der Artenlisten für Bäume und Sträucher im Anhang zu verwenden. Vorhandene Laubbäume können auf diese Verpflichtung angerechnet werden, wenn sie mindestens den vorgegebenen Stammumfang aufweisen. Per Planeintrag zur

⁷

D. h. ein Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 ‚Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen‘. Diese DIN wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Pflanzung vorgegebene Bäume sind auf die Anzahl anrechenbar, soweit ihr Standort zu den nicht überbaubaren Flächen im obigen Sinne rechnet.

Flächen, die unterbaut sind, sind zur Pflanzvorbereitung mindestens mit einer Aufbauhöhe von 40 cm zu übererden.

Die voranstehenden Vorgaben zur inneren Begrünung gelten unabhängig von den Bestimmungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen.

Per Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Artenlisten im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten darf bis zu 3,0 m entlang der Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden. Vorhandene Laubbäume können auf diese Verpflichtung angerechnet werden, wenn sie mindestens den vorgegebenen Stammumfang aufweisen.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m², auskragende Dachflächenanteile, als Dachterrassen genutzte Dachflächen sowie transparente Dachteile.⁸ Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepasste Sukkulente, Kräuter und niedrigwüchsige Gräser zu verwenden. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens vier Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Übergreifende Bestimmungen

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

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

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

⁸

Hinweis: Die Begrünungspflicht gilt auch unter Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

1.6.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**Per Planeintrag festgesetzte Baumerhaltungen**

Die per Planeintrag zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Artenlisten ‚Bäume 1. Ordnung‘ oder ‚Bäume 2. Ordnung‘ vorzunehmen. Eine kleinräumige Abweichung vom eingetragenen Standort um bis zu 3 m ist dann zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)**2.1.1 Gestaltung oberster Geschosse**

Sofern im Teilgebiet MU1 Gebäude mit Flachdach (FD) mehr als zwei oberirdische Geschosse aufweisen, ist das oberste Geschoss mit seinen Außenwänden um mindestens 2,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt anzuordnen.

Im Teilgebiet MU2 gilt die Regelung für das oberste Geschoss für Gebäude mit Flachdach (FD) und mehr als drei oberirdischen Geschossen.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Satteldächer müssen eine Neigung zwischen 35 und 45 Grad aufweisen. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

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

Für untergeordnete Gebäudeteile⁹ können abweichende Dachformen zum Planeintrag gestattet werden.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Eindeckungen für die Satteldächer sind nur Materialien zulässig,¹⁰ die hinsichtlich ihrer Strukturierung und Kleinteiligkeit Ziegeln entsprechen und rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazite und schwarze Farbtöne aufweisen. Daneben können auch Schiefer sowie matte Metallbleche in den voranstehenden Farbgebungen verwendet werden. Unzulässig sind insbesondere Folien.

⁹ Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.

¹⁰ Auf die Vorschriften zur Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer unter Punkt 1.6.1 wird verwiesen.

Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben.¹¹

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

2.1.4 Dachlandschaft und technische Anlagen

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

Technische Anlagen auf Dächern wie Abluftanlagen sind konzentriert zusammenzufassen und einzuhausen.

2.1.5 Fassadengestaltung und Farbgebung

Gliederung der Baukörper

Baukörper sind so zu gestalten, dass die von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassaden mindestens alle 20 m durch ein deutlich plastisch wirkendes vertikales Element¹² gegliedert werden.

Verbindungsbauten in den Baufenstern 5, 6 und 7

Die gemäß Punkt 1.2.2 der planrechtlichen Festsetzungen zulässigen Baukörper sind transparent¹³ auszuführen. Lediglich die statisch erforderlichen Bauteile und eventuelle Überdachungen dürfen undurchsichtig sein. Sie dürfen nur einen deutlich untergeordneten Anteil der seitlichen Ansichtsflächen einnehmen.

Balkone und technische Aggregate

An den Frontseiten entlang der Bahnhofstraße und der Straße „An der Schloßmauer“ (ost-west verlaufender Abschnitt) sind Balkone und bei Satteldächern Dacheinschnitte (z.B. Loggien) unzulässig. Ebenso dürfen keine technischen Aggregate wie Klimaanlage angebracht werden.

Fassadenmaterialien

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

Eine Fassadenausbildung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden ist unzulässig. Nicht betroffen von diesem Verbot sind Oberflächen, die der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

¹¹ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

¹² z.B. Vorsprünge, Rücksprünge, Treppenhäuser etc.

¹³ Hinweis: Die Erfordernisse des Artenschutzes gemäß Maßnahme V4: Ausgestaltung von Glasfassaden für den Vogelschutz auf Seite 17 sind parallel zu beachten.
Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens können ggf. weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen als erforderlich festgestellt und als Nebenbestimmungen aufgegeben werden.

Vogelschutz an Glasfassaden

Zu Glasfassaden wird auf die artenschutzrechtlich erforderliche Beachtung der Maßnahme V4: Ausgestaltung von Glasfassaden für den Vogelschutz auf Seite 18 hingewiesen.

Fassadenfarben

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet neben der Materialeigenfarbe grundsätzlich nur auf der Grundlage von weiß durch Abtönen gewonnene Farbtöne zulässig. Leucht- bzw. Neonfarben¹⁴, glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind nicht gestattet.

Die Verwendung von kräftigen Farben (ohne Leucht- und Neonfarben) ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) zulässig.

2.1.6 Fensterformate und Schaufenster

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

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

Eine undurchsichtige Gestaltung von Fenstern und Schaufenstern, z.B. durch Bekleben und Zustellen mit Blenden, sowie das Bemalen und Behängen sind nicht gestattet.

2.1.7 Werbeanlagen**Zuordnung und Anzahl**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.¹⁵

Werbeanlagen sind auf maximal zwei pro Stätte der Leistung (inklusive einem Firmenlogo) beschränkt.

Grundsätzliche Anforderungen und Anbringungsort

Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, dürfen maximal bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses reichen.

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

Werbeanlagen dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen.

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

¹⁴ vgl. Fußnote 11

¹⁵ vgl. auch den Ausschluss von Fremdwerbung unter Punkt 1.1.1 Art der baulichen Nutzung auf Seite 2

Größe

Die Gesamtlänge aller horizontal angebrachten Werbeflächen darf höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, höchstens jedoch 5 m betragen. Die Länge der einzelnen Werbeanlage ist auf 3 m begrenzt. Die Höhe einer horizontalen Werbeanlage ist auf 0,4 m beschränkt. Vertikal angebrachte Werbeanlagen sind maximal bis 2 m Höhe und 0,4 m Breite zulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 4 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Ansichtsfläche von 2,5 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

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

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden in den Vorzonen der Gebäude entlang der Straße „An der Schloßmauer“ (ost-west verlaufender Abschnitt) und der Bahnhofstraße, jeweils zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Frontfassaden und deren seitlicher Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen.

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken bis 2,0 m Höhe zulässig. Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden. Soweit Einfriedungen als Mauern gemäß der voranstehenden Bedingungen ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1.5 getroffenen Bestimmungen. Mauern sind auf eine Höhe von 1,40 m beschränkt.

2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

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

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Radonvorsorgegebiete

Radonvorsorgegebiet gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Radonvorsorgegebiete), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 und 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

Hinweis: Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon für Neubauten umzusetzen.

Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

3.2 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Für den Geltungsbereich ist eine prinzipielle Subrosionsgefährdung gegeben. Nach Auskunft des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) im Bebauungsplanverfahren können weiträumige, geringfügige und lang andauernde Senkungen auftreten. Auch Erdfälle und Einsenkungen sind möglich, kommen aber eher selten vor. *„Somit ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein geringes verbleibendes Gefährdungspotential (Restrisiko), welchem durch eine entsprechend angepasste Baugrunduntersuchung Rechnung getragen werden sollte.“* *„Ein konzentriertes Versickern von Oberflächen- oder Dränwässern sollte vermieden werden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren.“*

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Seitens des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) wurde zum Altbergbau mitgeteilt, dass der Geltungsbereich im ‚Sturmheide Revier‘, einem Bergbaurevier, liegt. In diesem Gebiet ging über viele Jahrhunderte Bergbau auf das Kupferschieferflöz des Zechsteins um.

Unbekannter Bergbau kann im Geltungsbereich – in Altbergbaugebieten generell und hier nach den der Behörde zur Verfügung stehenden Unterlagen - nicht ausgeschlossen werden.

Bei Erdarbeiten ist immer auf eine mögliche Beeinflussung durch Altbergbau (unterirdische Hohlräume, eventuell auftretende Verbrüche) zu achten. Bei auftretenden Hohlräumen und Verbrüchen ist das TLUBN, Referat 86 zu informieren.

3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ sowie hierin § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten' ausdrücklich hingewiesen.
Für diesen Bebauungsplan ist § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ hervorzuheben. Danach ist es u.a. gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
2. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 18. Dezember 2018, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem „archäologischen Relevanzgebiet“. Damit ist insbesondere § 13 ThDSchG zu beachten, wonach einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der bekannt ist oder vermutet wird oder den Umständen nach anzunehmen ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (§ 13 Abs. 1 Nr. 3).
3. Das Städtebauliche Sanierungsgebiet „Bahnhofsvorstadt“ vom 13. Juli 1999, gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB), ist zu beachten.
4. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
5. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003, zuletzt geändert am 18. Dezember 2018, besteht für bestimmte Personengruppen - u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.
Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.
6. Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) sind geologische Untersuchungen - Erd-aufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefor-

dert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden sich unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG in Verbindung mit der Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

7. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
8. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 88 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung -ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 86 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
9. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
10. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
11. Zu Fragen des Schallschutzes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', DIN 1946 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen', VDI 3726 'Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen', VDI 3724 'Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen' sowie die 18. BImSchV.
12. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
13. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
14. Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.

15. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.

Weitere **wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen**, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden **in der Begründung im Kapitel „Hinweise zur Planverwirklichung“** angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im August 2022

 2009 03 TF Entw/Be

4 ANHANG 1 - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Für Pflanzungen über die Verpflichtungen dieses Bebauungsplans hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u.a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine besondere Windbruchgefahr, keine auftreibenden Wurzeln etc..

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn (Tiefwurzler)
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche (Tiefwurzler)
Quercus robur	-	Stieleiche (Tiefwurzler)
Tilia cordata	-	Winterlinde (Tiefwurzler)
Ulmus laevis	-	Flatterulme
Ulmus minor	-	Feldulme

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer monspessulanum	-	Weinahorn
Alnus x sphäethii	-	Erle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Schmalkronige Bäume

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre ‚Elsrijk‘	-	Feldahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	-	Stadtbirne
Sorbus aria ‚Magnifica‘	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	-	Schwedische Mehlbeere

Klimabaumarten (Bäume I. und II. Ordnung)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre ‚Elsijk‘	-	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	-	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus x lavalley ‚Carrierei‘	-	Apfeldorn
Malus ‚Evereste‘	-	Zierapfel ‚Evereste‘
Sorbus incana	-	Schmalkronige Mehlbeere
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	-	Thüringische Säulen-Eberesche
Tilia cordata ‚Greenspire‘	-	Stadtlinde
Tilia cordata ‚Rancho‘	-	Kleinkronige Winterlinde
Tilia platyphyllos ‚Örebro‘	-	Schmal wachsende Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	-	Silberlinde ‚Brabant‘
Ulmus hollandica ‚Lobel‘	-	Schmalkronige Stadtulme

Sträucher

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

Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Solitärsträucher

Sträucher mit Ballen, Höhe mind. 100 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rugosa	-	Kartoffel-Rose
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

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

5 ANHANG 2 - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den Ausführungen des vorliegenden Artenschutzgutachtens bzw. laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde (zu V4) ist die Realisierung des Bebauungsplans ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Die hier unter 5.1 und 5.2 aufgeführten Maßnahmen sind dafür entsprechend zu beachten.

Hinweis: Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens können ggf. weitere artenschutzbezogene Maßnahmen als erforderlich festgestellt und als Nebenbestimmungen aufgegeben werden.

5.1 ERFORDERLICHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG**Maßnahme V1: zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel)**

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen sowie der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres¹⁶.

Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Gebüsch-, Baum- oder Höhlenbrüter im Planungsraum aktuell Brutreviere besiedeln. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögel, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) der europäischen Vogelarten nicht eintreten können.

Die Vermeidungsmaßnahme V1 gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im Untersuchungsgebiet vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.

Maßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel)

Die zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (3 bis 5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen begutachtet (Kontrolle).

Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine

¹⁶ Hinweis des Gutachters: Eine Vorverlegung des Baubeginns bis zum 01. August jeden Jahres ist auf Antrag möglich, sofern durch zusätzliche Begutachtung sichergestellt wurde, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten können.

Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Maßnahme V3: Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Zum Abriss oder Teilrückbau vorgesehene Gebäude werden (incl. Keller und Dachböden soweit vorhanden) unmittelbar (3-5 Tage) vor Abrissbeginn auf vorhandene besetzte Niststätten (Vögel) und Quartiere (Fledermäuse) begutachtet (Kontrolle).

Bei Funden besetzter Niststätten oder besetzter Fledermausquartiere ist ein Abriss erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten oder besetzte Fledermausquartiere sind der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Maßnahme V4: Ausgestaltung von Glasfassaden für den Vogelschutz

Unter besonderer Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG müssen Glasfassaden zur Vorbeugung eines möglichen Vogelschlags vogelschonend bzw. vogelfreundlich ausgebildet werden (z. B. Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Großflächige spiegelnde Glasscheiben, die durch Spiegelung der Umgebung den Vögeln attraktive Landeplätze präsentieren, bei deren Anflug die Individuen mit der Scheibe kollidieren, sind nicht zu verwenden (Beachtung des Reflexionsgrades).

5.2 WEITERGEHENDE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Maßnahme A1/CEF: Vogel-Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise im nahen Umfeld des Planungsraumes) die Anbringung von vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. je 2x Typen 2GR oval und 2GR Dreiloch der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten.

Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises abzustimmen.

STADT ILMENAU**Bebauungsplan Nr. 57 ‚An der Schloßmauer‘****Begründung zum Entwurf**

Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

1 PLANUNGSANLASS	1
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG	2
4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5 EINORDNUNG UND ZIELE DER PLANUNG	7
5.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	8
5.2 GEPLANTE WESENTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.3 NATUR UND UMWELT	14
6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	20
7 VERFAHREN	21
8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	22
8.1 ZUR DRINGLICHEN BEACHTUNG BEI DER BAUAUSFÜHRUNG	22
8.2 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG	24

1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 57 ‚An der Schloßmauer‘ aufzustellen. Anlass der Planung ist die angestrebte strukturelle Aufwertung des Geländes, um dem hohen Stellenwert der innerstädtischen Lage besser gerecht zu werden.

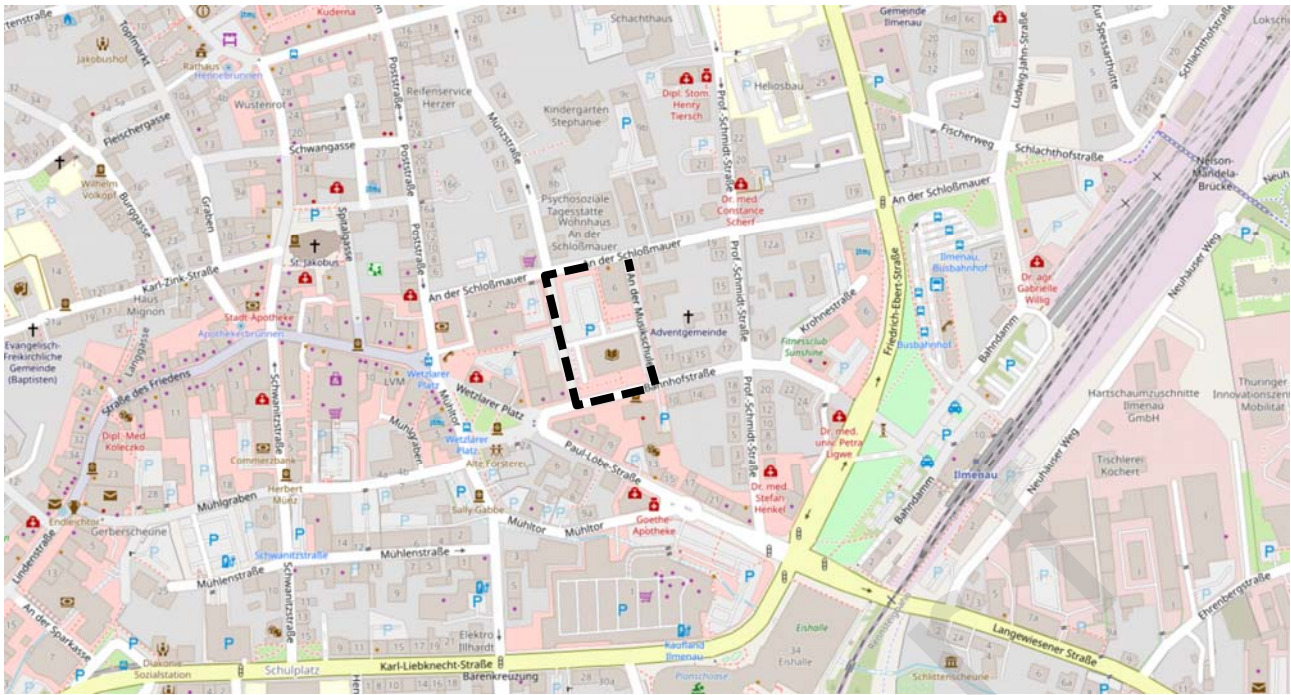
Der Oberbürgermeister hat gemäß § 30 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) als Eilentscheidung die Aufstellung dieses Bebauungsplans entschieden (Beschluss-Nr. 20/20/OB). Die Entscheidung wurde am 29. Mai 2020 im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straße ‚An der Schloßmauer‘ (ausschließlich),
- im Osten durch die Straße ‚An der Musikschule‘ (ausschließlich) und
- im Süden durch die Bahnhofstraße (ausschließlich).



Umgrenzung vereinfacht dargestellt auf einem Auszug aus dem Stadtplan Ilmenau (Lizenz „Open Database Licence (ODbL) 1.0“ / Betreuer: Andreas Neumann), entnommen von: <https://www.ilmenau.de>, im April 2021

Der räumliche Geltungsbereich umfasst allein das städtische Flurstück 3022 in der Gemarkung Ilmenau, Flur 3. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,57 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG

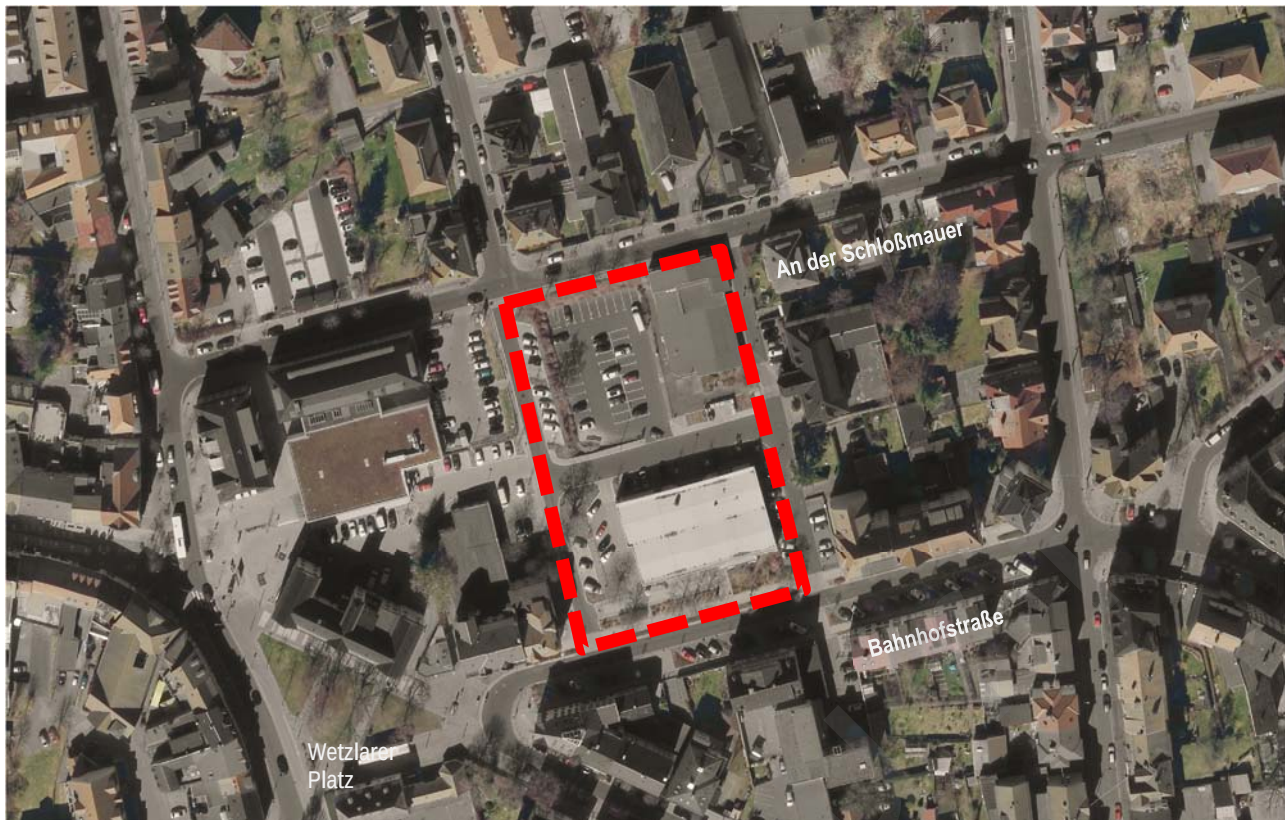
Lage und Stellenwert in der Stadt

Das Plangebiet ist der Innenstadt Ilmenaus zuzurechnen und an deren östlichem Rand verortet. Das Einzelhandelskonzept der Stadt bezieht den Geltungsbereich demgemäß explizit in den zentralen Versorgungsbereich ‚Ilmenauer Innenstadt‘ ein.

Mit nur zwei eingeschossigen Gebäuden und einem öffentlichen Parkplatz ist das Plangebiet für innerstädtische Verhältnisse nur extensiv genutzt. Deswegen sollen die Möglichkeiten einer künftigen Entwicklung geprüft werden. Nach dem Gebot der Innenentwicklung liegt eine stärkere Bebauung nahe. Der Standort der städtischen Bibliothek in guter Erreichbarkeit und im Kontext von Volkshochschule und Musikschule wird allgemein als günstig angesehen und soll nach Möglichkeit integriert werden. Kontrovers wurden bereits potenziell wegfallende öffentliche Stellplätze diskutiert. Auch wurden alternativ Forderungen nach Freiräumen für die öffentliche Nutzung in Verbindung mit einer Grünanlage formuliert.

Nutzung und Topografie

Der Geltungsbereich gliedert sich hinsichtlich der Nutzung in drei Teile – die öffentliche Nutzung mit dem städtischen Bibliotheksgebäude im Süden, dem öffentlichen Parkplatz im Nordwesten sowie einem gewerblichen Gebäude mit Freiflächen im Nordosten - vgl. zur Nutzungsverteilung auch die nachstehende Luftaufnahme aus dem Jahr 2018.



Luftaufnahme aus dem Jahr 2018 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesvermessungsamtes

Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden. Während die Gebäude im Wesentlichen auf der Höhe der nördlich bzw. südlich angrenzenden Straßen liegen, ist der Parkplatz rund 3 m abgesenkt.

Baustruktur

Die beiden vorhandenen Gebäude sind eingeschossig. Dasjenige an der Bahnhofstraße beherbergt die Stadtbibliothek, das zweite Gebäude ist gewerblich ausgerichtet. Zurzeit ist hier u.a. eine Metzgereiverkaufsstelle untergebracht. Als weitere bedeutende bauliche Anlage ist der städtische Parkplatz im nordwestlichen Gebietsteil anzusprechen.



Die Stadtbibliothek an der Bahnhofstraße



Das gewerbliche Gebäude „An der Schloßmauer“



jeweils eigene Aufnahmen aus dem September 2020

Die Bahnhofstraße ist als gründerzeitlicher Straßenzug einzuordnen. Hier prägen stattliche, in der Regel dreigeschossige Gebäude, die mit klaren Baufluchten den öffentlichen Raum begrenzen. Die Straßen ‚An der Schloßmauer‘ und ‚An der Musikschule‘ stellen den Übergang zu mehrheitlich

von Wohnen geprägten Bereichen dar. Hier sind mittelgroße freistehende Einzelhäuser vorherrschend.

Verkehrliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist im Norden durch die Straße ‚An der Schloßmauer‘ und im Süden durch die Bahnhofstraße in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Die Straße am westlichen Gebietsrand, ebenfalls mit dem Namen ‚An der Schloßmauer‘, erschließt im Wesentlichen die anliegenden Parkbuchten sowie den zentralen Parkplatz. Die östlich angrenzende Straße ‚An der Musikschule‘ dient nur dem Anliegerverkehr und ist abschnittsweise, so auch vor der Musikschule, verkehrsberuhigt ausgebaut.

Fußläufig sind über Geh- bzw. Fußwege Anbindungen in alle Richtungen gegeben. Die Verknüpfung zur Fußgängerzone wurde in jüngerer Zeit aufwendig und in direkter Linie zur Gebietsmitte ausgebaut – vgl. das Foto ‚Fußwegeachse ...‘ auf der vorangegangenen Seite. Mit einer Entfernung von rund 400 m zum Bahnhof bzw. zum Busbahnhof ist das Gebiet gut an den örtlichen und den überörtlichen öffentlichen Verkehr angebunden. Näher gelegene Haltestellen des Busverkehrs bestehen in der Poststraße und am Weimarer Platz.

Mit dem vorhandenen öffentlichen Parkplatz besteht ein Angebot für Anwohner sowie die Besucher der Innenstadt und der umliegenden privaten und öffentlichen Einrichtungen.

Naturräumliche Wertigkeit, zulässiger Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist als innerstädtische Fläche im Zentrum von Ilmenau vollständig anthropogen überprägt und von Bebauung umgeben. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist, bis auf einzelne Grüninseln sowie die Böschungsbepflanzung um den Parkplatz, stark versiegelt – vgl. hierzu auch die Luftaufnahme auf Seite 3.

Eine erwähnenswerte und prägnante Grünstruktur ist die Baumreihe an der Straße ‚An der Schloßmauer‘. Neben einer älteren Birke am Parkplatz bestehen im Umfeld der Bibliothek einzelne jüngere Bäume, die erkennbar auf Neupflanzungen der letzten Jahre zurückgehen – vgl. auch die Fotos auf der vorangehenden Seite.

Die Wertigkeit des Gebietes für den Naturhaushalt wird in seinem jetzigen Zustand summarisch als gering eingeschätzt. Die Bedeutung hinsichtlich des Artenschutzes wurde mit einer Fachuntersuchung geprüft.¹

Denkmalschutz

Der Straßename ‚An der Schloßmauer‘ am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verweist auf das nicht mehr existierende Ilmenauer Schloss. Das Gebäude selbst befand sich mit einiger Sicherheit außerhalb. Seitens der Denkmalbehörden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ‚archäologisches Relevanzgebiet‘ eingestuft. Das steht der Bebauungsplanung nicht entgegen. Bei Bauarbeiten sind seitens der Bauherren vorbereitende Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalbehörden zu treffen, Melde- und Sorgfaltspflichten sind zu beachten. Eine denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten sowie die Sicherung und Behandlung von eventuellen Funden einschließlich einer Kostenbeteiligung der Bauherren kann zum Tragen kommen.²

¹ vgl. die Ausführungen ab Seite 14

² Näheres findet sich in den Textfestsetzungen unter ‚Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ sowie in der Begründung unter ‚Zur dringlichen Beachtung bei der Bauausführung‘.

Technische Erschließung

Das Vorhandensein der einschlägigen Ver- und Entsorgungsmedien in den angrenzenden Stadtstraßen kann angenommen werden.

4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

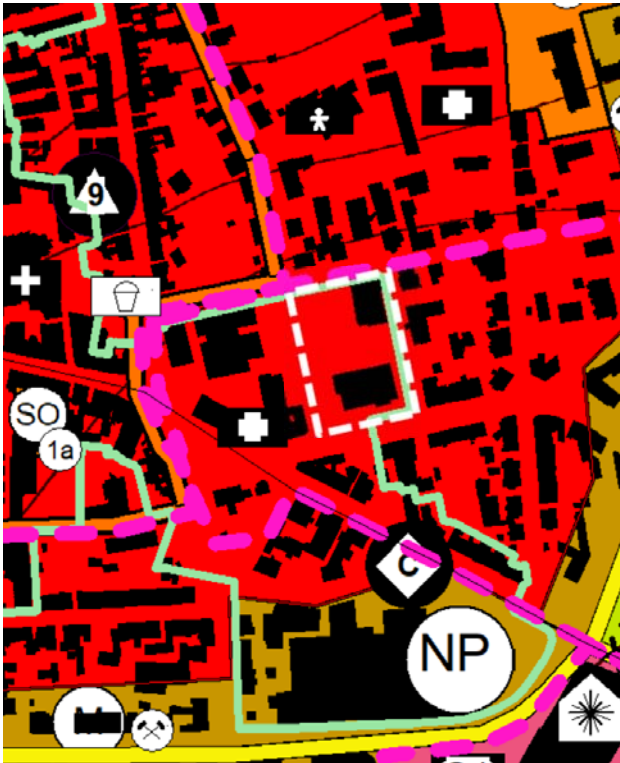
Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam. Das Plangebiet wird komplett als ‚Wohnbaufläche‘ (W) dargestellt. Der Geltungsbereich ist weiterhin Bestandteil der Darstellungen ‚Zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandel‘ und ‚Städtebauliches Sanierungsgebiet‘.

Bestimmte Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechen weiterhin den städtischen Vorstellungen, auch weil sie in anderen Planungen bzw. Begutachtungen entwickelt und vom Stadtrat separat beschlossen wurden. Das sind das bestehende städtebauliche Sanierungsgebiet, die Festlegung als ‚zentraler Versorgungsbereich‘ gemäß Einzelhandelskonzept sowie die Kennzeichnungen ‚Subrosionsgefährdung‘ und ‚bergschadengefährdete Gebiete‘.

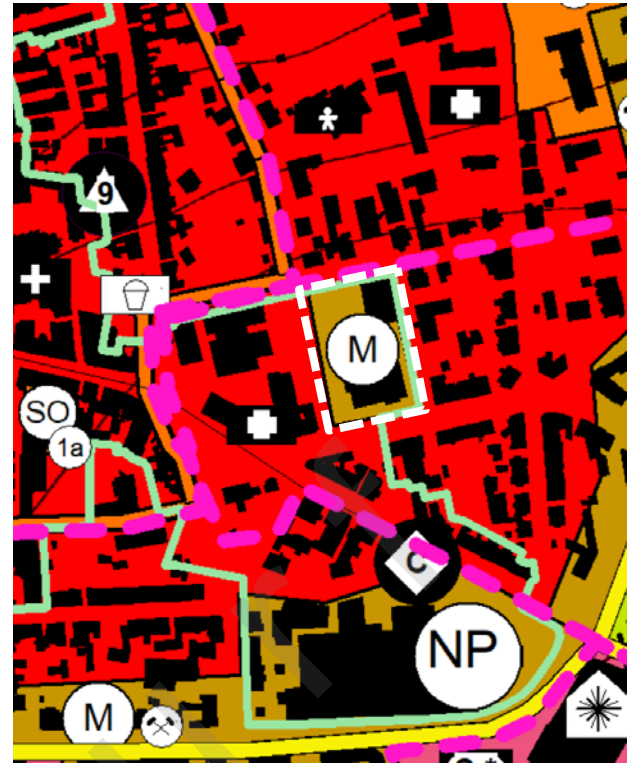
Zur Art der baulichen Nutzung weicht der hier vorliegende verbindliche Bauleitplan von den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans ab: anstelle der Zielformulierung ‚Wohnbaufläche‘ soll im Plangebiet ein ‚Urbanes Gebiet‘ ausgewiesen werden. Dieses erfordert eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan.

Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird nach dessen Regeln durchgeführt. Aufgrund dieser Verfahrenswahl können Abweichungen zwischen den beiden Planungsebenen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die vorgesehene Darstellung ist der nachfolgenden Gegenüberstellung des jetzigen und des künftigen Inhalts des Flächennutzungsplans im Bereich der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.



Auszug aus der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau, 2017; Umgrenzung des Geltungsbereichs als eigene Darstellung;



Vorgesehene Berichtigung nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung; Umgrenzung des Geltungsbereichs als eigene Darstellung;

Die bisherige Wohnbaufläche würde dann durch die Darstellung einer gemischten Baufläche ersetzt. Parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll das Stadtbauamt ermächtigt werden, die notwendigen inhaltlichen und formalen Schritte zur Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

In sachlicher Hinsicht ist die Bebauungsplanung und nachfolgend die Anpassung des Flächennutzungsplans durch die aktualisierte städtebauliche Einordnung des Bereichs gerechtfertigt. Wie im nachfolgenden Kapitel 5.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, dort im ‚räumlich-funktionalen Konzept‘ dargelegt, wird für das Gebiet unter dem Gebot der Innenentwicklung und u.a. abgeleitet aus vorhandenen und umgebenen Nutzungen wie der Lage in der Stadt eine Begabung zur Aktivierung als gemischt strukturiertes Quartier mit einem Nebeneinander von gewerblichen und kulturellen Einrichtungen mit einem deutlichen Schwerpunkt auf Wohnen gesehen. Das lässt sich mit dem gewählten Urbanen Gebiet (MU) am besten und zuverlässigsten abbilden. Das führt letztlich zur geänderten Einordnung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan.

5 EINORDNUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist eine Nutzung des Gebietes, die der innerstädtischen Lage angemessen Rechnung trägt.

Nach der Beschaffenheit des Gebietes, den Strukturen in der Umgebung sowie der Bedarfslage in Ilmenau drängt sich eine qualifizierte bauliche Nutzung auf. Neben strukturellen Vorteilen für die Stadt würde damit den Geboten der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise Rechnung getragen.

Weiterhin werden in der Ilmenauer Innenstadt vor allem Wohnungen und Büroflächen nachgefragt. Unter Einbeziehung des allseits als günstig bewerteten Standorts der städtischen Bibliothek erscheint die Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers in dieser Nutzungsmischung sinnvoll. Mit dem Angebot für Wohnungsneubau in der Innenstadt soll das lebendige Stadtzentrum gestärkt und einer Entleerung, besonders in den Abendstunden, entgegengewirkt werden.

5.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Räumlich-funktionales Konzept

Aus einer einleitenden Analyse wurden erste Ansätze für eine bauliche Entwicklung abgeleitet. Das Gebiet soll als gemischt genutztes Stadtquartier konzipiert werden. Hergeleitet vom Bestand und den Beziehungen zur Umgebung bietet sich im Südteil in Fortführung der vorhandenen städtischen Bibliothek eine mehr öffentlichkeitsorientierte Ausrichtung mit gewerblichen Komponenten wie Büros und Dienstleistern, z. B. aus dem Gesundheitsbereich mit Ärzten und einer Apotheke an. Dafür spricht u.a. die Nähe zur Fußgängerzone und die Lage an der Verbindung Innenstadt – Bahnhof.

Im Nordteil wird der Übergang zu den umgebenden Quartieren gesehen, die stark überwiegend von Wohnen geprägt sein. Entsprechend bietet sich hier ein Schwerpunkt der Wohnnutzung an. Der Nahbereich an der Straße „Schloßmauer“ hat ein Potenzial für nichtstörende gewerbliche Nutzungen wie kleinere Geschäfte, Dienstleister oder Büros.

Der skizzierte Ansatz und die Bezugnahme auf die Umgebung spiegeln sich in den angestrebten Baustrukturen und -höhen. Im Süden ist eine markante Bebauung entlang der Bahnhofstraße korrespondierend zu den gründerzeitlichen Bauten mit drei Geschossen geboten, ggf. zuzüglich Dachraumnutzung. Der Nordteil wird hinsichtlich der Höhenentwicklung abgetreppt. Hier sind zwei Geschosse zuzüglich Dachraumnutzung vorgesehen, was auf die im zum Vergleich zur Bahnhofstraße niedrigeren und kleinteiligeren Baustrukturen in der Nachbarschaft Bezug nimmt.



Analyse und Planungsansätze, Februar 2021

Die im Gebiet weiterhin vorgesehene Bibliothek, die benachbarte Musikschule, die jüngst hochwertig ausgebauten fußläufige Verknüpfung zur Fußgängerzone wie auch die durchaus attraktiv gestalteten Straßenräume der Bahnhofstraße und „An der Schloßmauer“ legen nahe, dem Gebiet Freiraumqualitäten zu geben. Das könnte mit Grüngestaltung im Innenbereich in öffentlicher Zugänglichkeit und entlang der umfassenden Straßen sein.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bietet es sich an, die Tieflage des heutigen Parkplatzes für eine Tiefgarage, mindestens im Nordteil, zu verwenden. Dies wäre, mit mehr Aufwand, auch im Südteil möglich. Generell sollte, auch mit Blick auf Kurzzeitbesucher des Gebietes, ein gewisses Maß an leicht anfahrbaren ebenerdigen Stellplätzen angeboten werden. Das könnte mit der Erhaltung der öffentlichen Parktaschen entlang des nord-süd verlaufenden Teils der Straße „An der Schloßmauer“ sowie weiteren Stellplätzen integriert in die Außenanlagen des Südteils geleistet werden. Für längere Parkzeiten kommt neben der Tiefgarage das projektierte Parkhaus am Bahnhof in Betracht.

In schlagwortartiger Übersicht haben sich somit die folgenden Ansätze und Ideen herauskristallisiert:

- Zuwegung zur Musikschule als gliedernde öffentliche Mittelachse;
- Anordnung der Baukörper in einem Raster parallel bzw. senkrecht zu den Straßen;
- aufgelockerte Bebauung im Nordteil in Sinne von Stadtvillen, mit zwischenliegenden privaten Grünflächen zur Gewährleistung einer guten Wohnqualität; straßenbegleitende zweigeschossige Bebauung mit eingeschossigem Verbindungsteil, z.B. für einen Dienstleister oder Laden; dadurch auch Schallschutz für die inneren Grünflächen;
- größerer Baukörper im Süden, auch für öffentliche und gewerbliche Funktionen; U-förmige Anordnung an der Bahnhofstraße mit öffentlichem/halböffentlichem Innenhof bzw. Platzbereich; prinzipielle Aufnahme der Bauflucht an der Bahnhofstraße;
- Erdgeschossniveau jeweils auf Höhe der Straße „An der Schloßmauer“ bzw. der Bahnhofstraße; dadurch sind Tiefgaragen möglich, die von der Mittelachse aus flach angefahren werden können;
- private Parkplätze hauptsächlich in Tiefgaragen beidseits der Mittelachse; Erhaltung der öffentlichen Stellplätze an der westlich begrenzenden Straße; ergänzend private Parkmöglichkeiten u.a. vor den Gebäuden an der „Schloßmauer“;
- Begrünung der Gebäudeumgebungen und der Dächer (Flachdächer, Teile der Dachterrassen - jeweils soweit vorhanden); Baumerhalt bzw. Neupflanzungen an den Straßen;
- Weiterführung der Fußwegachse von der Fußgängerzone kommend bis zur Musikschule in hochwertiger Gestaltung.



Favorisiertes städtebauliches Konzept, Februar 2021

In Zusammenfassung und Ausformulierung der Planungsansätze wurde das nebenstehende Konzept herausgearbeitet. Es setzt im Südteil eine dichtere und im Nordteil eine aufgelockerte Bebauung um.

Der Geländeverlauf wird für die ebenerdige Anfahrt von Tiefgaragen genutzt. Der Bibliothek wird ein öffentlich zugänglicher Platzbereich an der Fußwegeachse von der Fußgängerzone zugeordnet. Das Gebäude im Südteil soll – analog zur heutigen Bibliothek – leicht aus der Flucht der Bahnhofstraße zurück gerückt werden, um eine Vorfläche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die Höhenentwicklung folgt den einleitenden Überlegungen mit einer Abtrepung von Süden nach Norden.

Nebenstehend ist mit Flachdächern ein modernes Quartier dargestellt - mit Blick auf Stadtgestalt und Klimaschutz mit integrierter Begrünung. Satteldächer sollen ebenso möglich sein. Beide Dachformen werden als vertretbar angesehen.

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Für die künftig geplanten Strukturen erscheint als Art der baulichen Nutzung das Urbane Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) als besonders geeignet.

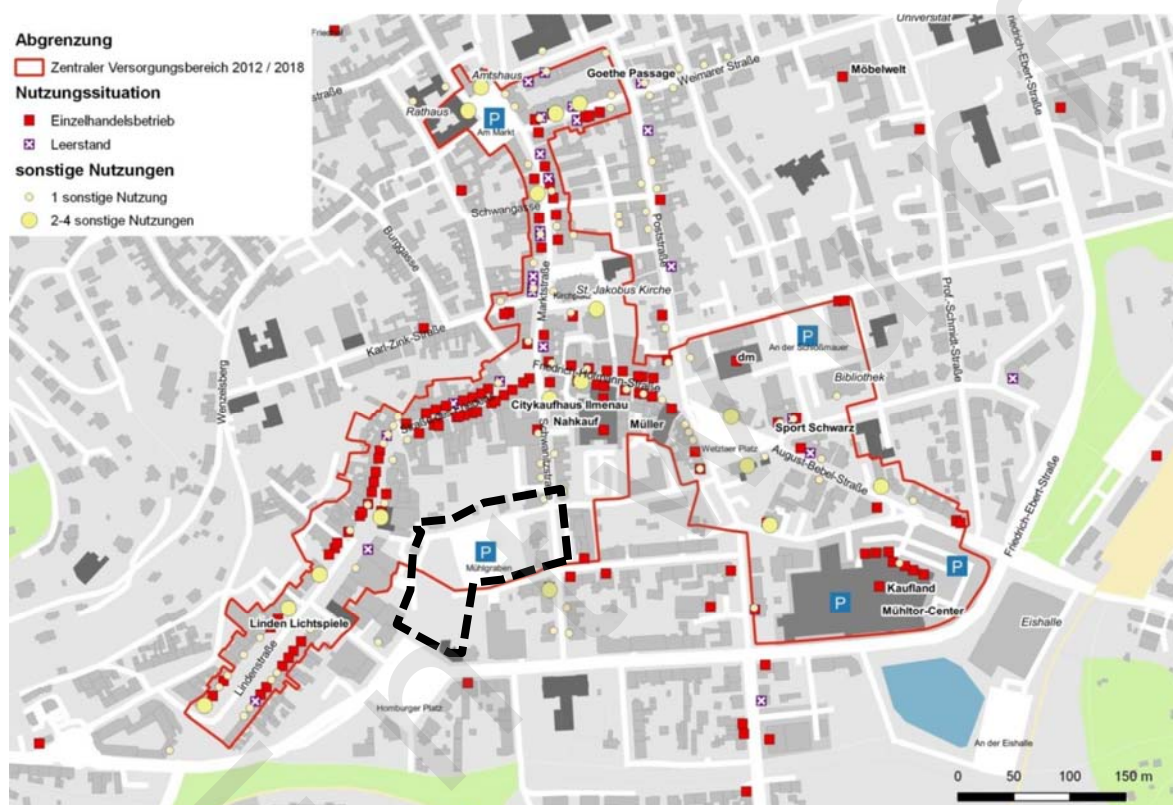
Damit kann die vorgesehene Nutzungsmischung planungsrechtlich vorgegeben werden. Mit dem angestrebten ausgeprägten Wohnanteil sowie der wahrscheinlichen Büronutzung und weiteren Dienstleistern sind bereits zwei zwingende Komponenten absehbar. Mit der auch künftig integrierten Bibliothek würde die dritte Säule der ‚sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen‘ hinzutreten, die die Baunutzungsverordnung verlangt.

Da im Urbanen Gebiet, anders als im Mischgebiet, keine Gleichgewichtigkeit der Nutzungskomponenten verlangt wird, ist die Flexibilität erhöht. Mit flankierenden Regelungen aus dem § 6a BauNVO soll sichergestellt werden, dass eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entsprechende räumliche Verteilung in der horizontalen und vertikalen Gliederung entsteht. So sind entlang der Bahnhofstraße und ‚An der Schloßmauer‘ im Erdgeschoss auf der straßenzugewandten Seite Wohnungen ausgeschlossen, um anderen Nutzungen den Vorrang zu geben. Hinzu kommt hier noch der Aspekt des Schutzes gegen Verkehrslärm. Dagegen sind oberhalb des 1. Obergeschosses zur Sicherung eines angemessenen Wohnanteils nur Wohnungen zulässig. Damit wird der Gefahr entgegengewirkt, dass am Rande des Stadtkerns der gewollte Wohnanteil

5.2 GEPLANTE WESENTLICHE

z. B. durch Büros und Praxen zurückgedrängt wird. Den gewerblichen und sonstigen Funktionen wird mit zwei uneingeschränkt verfügbaren Geschossen hinreichend Raum gegeben. Über eine Ausnahme wird eine flexible Handhabung ermöglicht – oberhalb des 1. Obergeschosses können auch die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt werden, wenn im Gebäude selbst oder in Nachbargebäuden³ im Teilgebiet bis zum 1. Obergeschoss ein Ersatz geschaffen wird, damit der Wohnraum nicht verloren geht.

Zur Zulässigkeit von Läden im Gebiet ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau in der Fortschreibung von 2019⁴ zu beachten. Dieses wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25. Apr. 2019 beschlossen und ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen ‚insbesondere zu berücksichtigen‘. Die aktuelle Fassung schließt das Plangebiet, von der Fußgängerzone im Westen kommend, in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein.



Karte 13 des Einzelhandelskonzepts für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, Fortschreibung; Umgrenzung des Geltungsbereichs als eigene Darstellung

Damit sind gemäß der ‚Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung‘⁵ Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten‘ zulässig.

Zur Sicherung des Charakters als hochwertiges städtisches Quartier und zur Vermeidung einer Überfrachtung werden Fremdwerbungen im Gebiet ausgeschlossen.

³ das setzt eine entsprechende rechtliche Sicherung z. B. durch eine Baulast voraus

⁴ Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, Fortschreibung, Dortmund, April 2019

⁵ Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept ..., S. 108ff

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Bauhöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl wird im Nordteil unterhalb des Orientierungswerts der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 17 von 0,8 mit 0,6 festgesetzt, da hier eine aufgelockerte Bebauung das städtebauliche Ziel ist.

Die zulässigen Geschosse und die zugehörige maximale Gebäudehöhe ergeben sich aus der gewollten Abtreppung von Süd nach Nord. Die Höhenwerte sind aus heute üblichen Geschosshöhen sowie der Umgebung hergeleitet. Soweit Flachdächer errichtet werden, wird flankierend bauordnungsrechtlich bestimmt, dass oberste Geschosse ab einer bestimmten Höhe zurück gerückt sein müssen. Damit wird überhoch wirkenden Fassaden entgegengetreten. Das Mindestmaß des Zurücktretens von 2 m wird als notwendig angesehen, da sonst der gewünschte gliedernde Effekt nicht hinreichend eintritt. Eine Nutzung der entstehenden Flächen als attraktive Dachterrassen oder zur Dachbegrünung bietet sich an.

Nach der Maßstäblichkeit des Gebietes ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern naheliegend. Diese wird für die Bebauung im Südteil als abweichende Bauweise modifiziert, da sich bei voller Nutzung des Baufensters und der durchaus gewollten Errichtung eines U-förmigen Baukörpers eine gegenüber der offenen Bauweise vergrößerte Länge ergeben kann.

Mit Bezug auf die Umgebung erscheint eine Gebäudeausrichtung parallel und senkrecht zu den bestehenden Straßen geboten. Diese Anordnung sowie eine aufgelockerte Bauweise im Nordteil wird mit dem Zuschnitt der überbaubaren Flächen vorgegeben. Im Südteil wird der Bauflucht an der Bahnhofstraße ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Ein Zurücktreten in Verbindung mit dem ausgewiesenen kleinen Platzbereich ist zwar möglich, grundsätzlich muss jedoch eine substantielle straßenbegleitende Bebauung gewährleistet sein. Das wird mit der strikten Vorgabe abschnittsweiser Baulinien gesichert.

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Für die künftige Gebietsnutzung ist grundsätzlich auf die Verpflichtung der privaten Bauherren zu verweisen, gemäß Bauordnung den Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken abzudecken.

Nach der städtebaulichen Konzeption wird die Errichtung von Tiefgaragen favorisiert. Entsprechend wird die Errichtung ermöglicht. Durch die einfache ebenerdige Anfahrbareit ist dabei ein hoher Benutzungsgrad zu erwarten. Daneben sind auf den privaten Grundstücksflächen weitere oberirdische Stellplätze im Rahmen der sonstigen Festsetzungen möglich. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der Straße im Westen des Gebietes werden erhalten. Ein Gegensatz der Tiefgaragen zur Durchgrünungsabsicht für das Gebiet wird nicht gesehen, da Baumpflanzungen randlich zu den Tiefgaragen vorgegeben sind und einzelne weitere Standorte – dann mit Aufwand – auch in Tiefgaragenkonstruktionen integrierbar sind.

Hinsichtlich des entfallenden öffentlichen Parkplatzes „An der Schloßmauer“ war mit Beginn der Planung klar, dass die Folgen geprüft und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen werden sollen. Auch wurde das Thema in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan insbesondere von Anwohnern kritisch angesprochen.

Aus grundsätzlichen Überlegungen hatte die Stadt zur künftigen Ausrichtung des Parkens für die gesamte Innenstadt bereits ein Parkraumbewirtschaftungskonzept auf den Weg gebracht. Darin eingebettet wird auch das sogenannte „Bahnhofsviertel“ und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrachtet. Erste Erkenntnisse liegen mit Stand 2021 im Entwurf vor und wurden in einem Termin im Mai 2022 mit interessierten Anwohnern diskutiert.

Zunächst wurde in den Untersuchungen zum Parkraumbewirtschaftungskonzept belegt, dass der westliche Teil des Bahnhofsviertels diverse zentrenrelevante Einrichtungen enthält – von einer Drogerie über die Stadtbibliothek bis hin zur Musikschule. Gleichzeitig konkurrieren die Nachfragegruppen der Bewohner, der Kunden bzw. der Stadtbesucher sowie Beschäftigte um den begrenzt verfügbaren Parkraum. Für das Bahnhofsviertel wurde festgestellt, dass hier rund die Hälfte der kommunalen Parkplätze unbewirtschaftet ist. Damit gilt anders als in anderen Bereichen der Innenstadt keine Bewohnerparkregelung und damit auch keine Bevorrechtigung für Anwohner. Parallel deuten Ticketauswertungen für den bestehenden gebührenpflichtigen Parkplatz ‚An der Schloßmauer‘ auf viele Ganztagesparker hin. Beides ist hinsichtlich der Sicherung von Parkraum für die Anwohner und eines Angebots für die Besucher des Zentrums bzw. der Besucher von umliegenden Einrichtungen als Fehlbelegung zu sehen.

Für das künftige innerstädtische Parkraumkonzept zeichnet sich als Ansatz eine flächendeckend differenzierte Parkraumbewirtschaftung mit konsequenter Gebührenstaffelung nach Lage und Attraktivität sowie der Einbindung der noch unbewirtschafteten Zonen ab. Für das Bahnhofsviertel ist dabei klar, dass die Möglichkeiten für das Parken auf privaten Grundstücken beschränkt sind. Deshalb soll auf eine verstärkte Bevorrechtigung des Anwohnerparkens mit eingebetteten punktuellen Kurzzeitparkplätzen gezielt werden. Dies ist im Zusammenhang zu sehen mit der übergreifenden Strategie, Langzeitparker auf große Stellplatzanlagen außerhalb des Zentrums zu lenken. Mit dem Parkhaus am Bahnhof kann in der Nähe ein neues und leistungsfähiges Angebot geschaffen werden, sodass zusammen mit der Bevorrechtigung von Anwohnern auf den bisher unbewirtschafteten Stellplätzen, insbesondere in der Bahnhofstraße, ein spürbarer Ausgleich für den wegfallenden Parkplatz ‚An der Schloßmauer‘ erreicht werden kann.

Städtebauliche Gestaltung

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

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

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

Die für die Dacheindeckung zulässigen Materialien orientieren sich am historischen Erscheinungsbild mit Ziegeln und matten Verblechungen. Bei der Farbgebung sind die traditionellen Töne im roten und rotbraunen Spektrum sowie schwarz zulässig. Besondere Spannungen werden wegen der gedeckten Farbgebung nicht erwartet. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien, ebenso Neon- und Leuchtfarben⁶, werden generell ausgeschlossen. Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Die Dachneigung für Satteldächer orientiert sich an der umgebenden Bebauung, wo überwiegend steile Dächer anzutreffen sind.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung sind diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen können und den gestalterischen

⁶ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

Zielsetzungen für das Plangebiet deutlich entgegengerichtet sind. Zur Farbgebung werden solche Wirkungen gemäß grundsätzlicher Überlegungen der Stadt für grelle und besonders kontrastreiche Farbtöne befürchtet. Entsprechend werden Reinweiß, dunkle Farben sowie Leucht- bzw. Neonfarben ausgeschlossen. Ebenso sind Lacke und Ölfarben wegen ihrer Glanzeffekte nicht gestattet. Ein hoher Stellenwert wird besonders dem historisch geprägten Straßenzug der Bahnhofstraße und graduell abgestuft der Straße ‚An der Schloßmauer‘ zugeschrieben. Deshalb sind hier die in diesen Straßenräumen unüblichen Balkone ausgeschlossen. Auch auf technische Aggregate wie Klimageräte an der Fassade muss verzichtet werden.

Als traditionelle Fassadenmaterialien können Putz und Naturstein zugelassen werden. Zusätzlich darf Holz bis zum einem Umfang von 20 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite verwendet werden. Mit Glas und matten Metallen stehen zusätzlich eher moderne Materialien zur Verfügung. Bei der Verwendung von Glas ist parallel der Aspekt des Vogelschutzes zu beachten.⁷ Eine Fassadenausbildung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien ist mit Ausnahme von Glasfassaden jedoch analog zur Regelung bei Dacheindeckungen und bei der Farbgebung unzulässig. Oberflächen, die der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, werden als Referenz an erneuerbare Energien von dem Verbot ausgenommen.

Durch die Festsetzungen zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung soll ein ‚Einmauern‘ der Grundstücksflächen vermieden sowie die Durchgrünung des Gebietes unterstützt werden. Entlang der Bahnhofstraße und der Straße ‚An der Schloßmauer‘ ist ein offener Charakter der Vorbereiche vorgegeben, um diese gestalterisch in den öffentlichen städtischen Raum einzubeziehen.

Als Besonderheit werden Verbindungsbauten im nördlichen Gebietsteil planungsrechtlich ermöglicht. Damit sollen Baukörper verbunden werden können, sodass Aufzüge angeboten werden können ohne diese in jedem Gebäude einzeln errichten zu müssen. Bauordnungsrechtlich wird zur Gestaltung der Verbindungsbauten näher bestimmt, dass diese transparent ausgeführt werden müssen. Das geschieht, um den aufgelockerten Gebietscharakter zu gewährleisten. Auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, die hier eine besondere Problematik sieht, wird auf die Erfordernisse des Vogelschutzes zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden durch deren geeignete Gestaltung eingegangen.

5.3 NATUR UND UMWELT

Grünordnerische Ansätze

Abgeleitet aus den städtebaulichen Vorüberlegungen und nach den Maßstäben, die eine heutige innerstädtische Gebietsentwicklung u. a. unter den Stichworten Gestalt- und Wohnqualität sowie Klimaanpassung leisten muss, werden diese Planungsabsichten verfolgt:

- Erhaltung der Baumreihe an der Straße ‚An der Schloßmauer‘,
- weitere Baumpflanzungen als Überstellung von Parkplätzen sowie auf den privaten Grün- und Platzflächen sowie als Reihen zur linienhaften Durchgrünung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Verbesserung der kleinklimatischen Situation, u.a. mit Dachbegrünungen auf Dächern und Tiefgaragen,
- Schaffung einer attraktiven innerstädtischen Aufenthaltsqualität.

⁷ vgl. in den Textfestsetzungen Anhang 2 – Umgang mit dem Artenschutz die Maßnahme V4: Ausgestaltung von Glasfassaden

Die ausführlich getroffenen Festsetzungen nehmen Bezug auf die innerstädtische Situation mit ihren Möglichkeiten und Grenzen.

Punktuell werden Baumpflanzungen vorgegeben. Das ist insbesondere als Integration in Stellplatzanlagen möglich. Neben gestalterischen Aspekten wird hier auch eine Verschattung erreicht, die der Aufheizung entgegenwirkt.

Linienhafte Elemente der Durchgrünung sind die vorhandene prägnante Baumreihe an der Straße „An der Schloßmauer“, die zur Erhaltung bestimmt wird. An den beiden nord-süd verlaufenden Straßen werden durchgängige Baumreihen neu etabliert. Diesen wird jeweils der Vorzug gegenüber Bebauungs- bzw. Unterbaumöglichkeiten gegeben. Für die Baumpflanzungen sind Qualitätsvorgaben bis hin zur Bodenvorbereitung im Bebauungsplan enthalten, um eine gute Entwicklung und dauerhafte Überlebensfähigkeit zu unterstützen. Weitere linienhafte Elemente werden über die Vorgaben der Begrünung der Einfriedungen eingebracht.

In flächiger Hinsicht werden Begrünungsvorschriften mit Pflanzvorgaben für die privaten Grundstücke formuliert. Das schließt die Übererdung eventueller Tiefgaragen mit ein, um hohe Grünanteile zu erreichen. Für Flachdächer besteht eine weitgehende Verpflichtung zur Anlage einer Dachbegrünung. Neben gestalterischen Aspekten wird so der Aufheizung entgegengewirkt und auch ein Betrag zur Regenrückhaltung geleistet, was über Verdunstungseffekte wiederum dem Kleinklima zugutekommt.

Betrachtungen zum Eingriff

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

Zur angemessenen Würdigung der Belange von Umwelt und Natur wird im Folgenden eine bilanzierende Gegenüberstellung des Ausgangszustandes zum künftigen Zustand laut dieses Bebauungsplans vorgenommen. Leitkriterium ist dafür der Anteil der versiegelten/versiegelbaren bzw. nicht versiegelbaren Flächen.

Der gegebene Ausgangszustand bezieht sich auf den zu Beginn der Planung angetroffenen Ausgangszustand. Dieser ist als Gebiet nach § 34 BauGB einzustufen, d.h. als Verkehrsflächen in voller Versiegelung sowie als private Grundstücksflächen mit einer Grundfläche näherungsweise analog zu einem Mischgebiet. Allerdings ist die tatsächliche Versiegelung der bebauten Grundstücke faktisch höher. Daraus ergibt sich folgender Stand:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt	davon nicht versiegelt
bebaute Fläche	2.964	2.964	
Grünanteile zugeordnet zu Gebäuden	446		446
Verkehrsflächen inklusive Parkplätze und Containeraufstellplatz	1.885	1.885	0
öffentliche Grünflächen	400	0	400
Gesamt	5.695	4.849	846

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

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

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar *	davon nicht versiegelbar
Urbane Gebiete (MU)	4.466	3.573	893
Verkehrsflächen und solche besonderer Zweckbestimmung	1.229	1.229	0
Gesamt	5.695	4.802	893

* MU: GRZ 0,6 max. Überschreitung bis 0,8

GRZ = Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nach der voranstehenden Bilanzierung erhöht sich die zulässige Versiegelung rechnerisch um 47 m².

Faktisch ergibt jedoch eine deutliche Verbesserung. Zum einen rechnen die möglichen Tiefgaragen zwar zur Versiegelung, jedoch müssen sie übererdet werden, sodass außerhalb der Gebäude überwiegend Grünbereiche entstehen. Zum anderen wird durch die umfänglichen Pflanzbestimmungen – von der Überstellung der Parkplätze mit Bäumen über ergänzende verpflichtende Baumpflanzungen bis hin zur Dachbegrünung - eine wesentliche bessere Durchgrünung als heute entstehen.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der Wirkung des Vorhabens auf artenschutzrechtliche Belange wurde durch die Stadt Ilmenau ein Gutachten⁸ in Auftrag gegeben. Gegenstand waren die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten.

Zeitraum der Bearbeitung einschließlich der Geländekontrolle war der Zeitraum von Juni bis Dezember 2021.⁹

Die planungsraumbezogene artenschutzrechtliche Beurteilung kam nach Geländekontrolle und Potenzialabschätzung sowie Literaturrecherchen zu Befunden zu zwei Tiergruppen:¹⁰

Fledermäuse:

- 11 Fledermausarten sind wegen bekannter Nachweise in der Umgebung potenziell als gelegentlich im Gebiet jagende oder durchziehende Arten zu erwarten;
- Fledermausquartiere in Gehölzen sind derzeit nicht vorhanden, da geeignete Gehölze fehlen;
- temporäre Einzel- oder Sommerquartiere gebäudebewohnender Fledermausarten in den Flachbauten sind nicht auszuschließen, da z. T. Zugänge im Dachbereich vorhanden sind; Winterquartiere sind sicher auszuschließen.

⁸ Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Dipl.-Biologe Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung für das 1. Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 57 „An der Schloßmauer“ in Ilmenau (Ilm-Kreis/Thüringen), Abschlussbericht, Plaue, Dezember 2021

⁹ vgl. Institut für biologische Studien: Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 6

¹⁰ vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert ..., S. 7

Der Gutachter weist darauf hin, dass alle Fledermausarten nach BNatSchG streng geschützt sind.

Vögel:

- die Potenzialabschätzung vor dem Hintergrund der Habitatausstattung des Planungsraumes erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 32 Vogelarten, darunter sechs regelmäßige oder unregelmäßige Brutvogelarten im unmittelbaren Planungsraum, zwei Brutvogelarten der unmittelbaren Umgebung sowie 21 Nahrungsgäste und wenigstens drei Durchzügler/Wintergäste;
- bei den vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich durchweg um Arten, welche in Thüringen weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

Vorkommen **sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten** sowie **weiterer saP-relevanter Taxa** schließt der Gutachter sicher aus.

Zum weiteren Vorgehen führt der Gutachter aus: „Auf der Grundlage der Literaturrecherchen, der Geländekontrolle und Potenzialabschätzung wurden die artenschutzrechtlichen Aspekte diskutiert. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht eintreten.“¹¹

Als notwendige Maßnahmen benennt der Gutachter die Folgenden:¹²

„Vermeidungsmaßnahmen“

Maßnahme V1/saP:Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel)

Maßnahme V2/saP:Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel)

Maßnahme V3/saP:Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1/saP/CEF:Vogel-Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter (4 Stück)¹³

Ergänzend hat die Untere Naturschutzbehörde die Beachtung des Vogelschutzes bei der Errichtung von Glasfassaden als Vermeidungsmaßnahme aufgegeben.

In der Bewertung der Bebauungsplanung handelt es sich bei den Vermeidungsmaßnahmen um solche, die abgeleitet aus dem Artenschutzrecht von jedermann zwingend zu beachten sind. Um die Einhaltung zu gewährleisten und um Informationsverlust zu vermeiden, werden sie mit einem Anhang „Umgang mit dem Artenschutz“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dort werden sie als „Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung“ prominent aufgelistet.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die erforderlichen Nisthilfen sollen an städtischen Bäumen im Umfeld des Plangebietes angebracht werden. Näheres wird mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart. Wegen der aus dem Gutachten entnehmbaren fehlenden konkreten Betroffenheit von streng

¹¹ Institut für biologische Studien Jörg Weipert ..., S. 7

¹² Institut für biologische Studien Jörg Weipert ..., S. 7

¹³ Institut für biologische Studien Jörg Weipert ..., Übersicht der Maßnahmen S. 20 f.

geschützten Arten werden weitere Ausgleichsmaßnahmen nur dann erforderlich, wenn bei den vorgegebenen weiteren Überprüfungen in der Umsetzung Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen ermittelt werden.

Schallschutz

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach Baunutzungsverordnung vor. Deshalb ist zu überprüfen, ob die für diese Gebietsart maßgeblichen Schallschutzwerte eingehalten werden oder ob ggf. Maßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die das Plangebiet tangierende Straße „An der Schloßmauer“ sowie auch die Bahnhofstraße weisen eine erkennbare Verkehrsbelastung auf. Auch die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage sowie generell die Verkehrserzeugung des Gebietes können Themen sein. Deshalb wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung¹⁴ zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms¹⁵ durchgeführt.

Für die Beurteilung wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Sie nennt Orientierungswerte, die bei Neuplanungen idealerweise einzuhalten sind. In der Abwägung können die Kommunen bei Vorliegen gewichtiger Gründe davon abweichen.¹⁶ Für das hier geplante Urbane Gebiet fehlen Orientierungswerte in der DIN 18005. Deshalb wird seitens des Gutachtens der Wert für Mischgebiete zugrunde gelegt.¹⁷

Zum Verkehrslärm wurden aus vorliegenden Zählungen der Stadtverwaltung mit Bezug auf die maßgeblichen Geschwindigkeiten (zzt. 50 km/h) sowie mit weiteren Parametern, u.a. der Aufteilung in Fahrzeugklassen und den örtlichen Verhältnissen, die zugehörigen Beurteilungspegel abgeleitet.

Im Ergebnis wurden für den Tagzeitraum (06 bis 22 Uhr) entlang der Straße „An der Schloßmauer“ Beurteilungspegel bis 63 dB(A) ermittelt. An den zurückgesetzt liegenden Baugrenzen betragen die Beurteilungspegel bis 60 dB(A). Der Orientierungswert nach DIN 18005 von 60 dB(A) wird somit bei freier Schallausbreitung im Wesentlichen im gesamten Plangebiet eingehalten. Auf den Freiflächen sind nach der Realisierung der Bebauung Beurteilungspegel zwischen 45 bis 50 dB(A) zu erwarten. Das Gutachten stellt bezogen auf den Verkehrslärm eine sehr gute schalltechnische

¹⁴ Konzept DB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 57 „An der Schloßmauer“ Ilmenau, Sankt Wendel, 07. Juli 2022.

¹⁵ Zu einer eventuellen Einwirkung durch Bahnlärm führt das Gutachten aus: *„In etwa 320 m Entfernung zum Plangebiet liegt der Bahnhof der Stadt Ilmenau. Auf der Bahnstrecke verkehren im Wesentlichen Nahverkehrszüge. Aufgrund der weiten Entfernung zum Plangebiet und der niedrigen Frequentierung der Strecke sind schalltechnische Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine Untersuchung des Schienenverkehrslärms ist nicht erforderlich.“* Konzept DB plus: Schalltechnische Untersuchung ..., S. 3-4

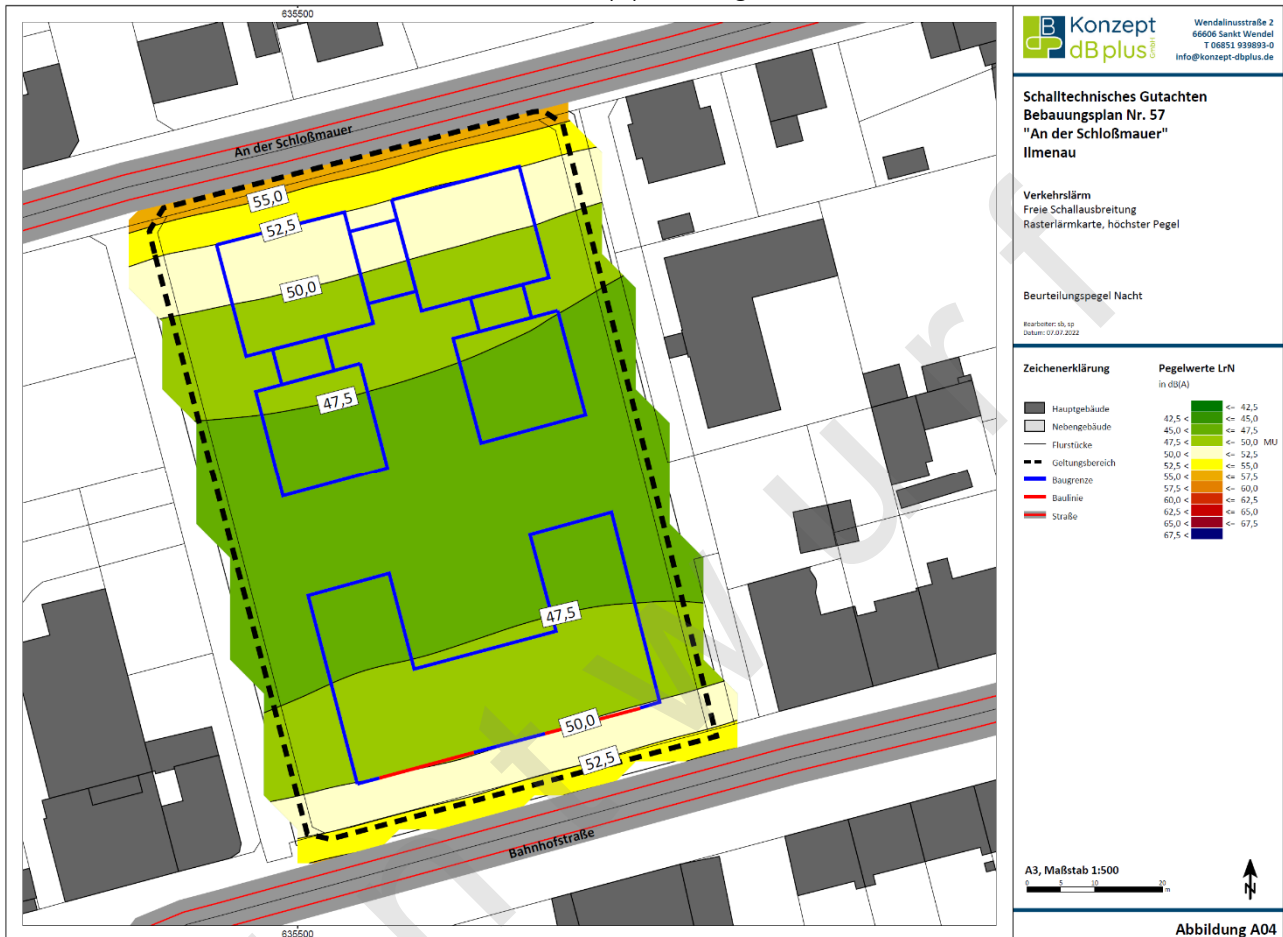
Hinsichtlich der Tiefgaragen werden gutachterlich keine schalltechnischen Konflikte in deren Umfeld erwartet. Das ergibt sich u.a. aus einer üblichen höheren Frequentierung nur im Tagzeitraum und absehbaren baulichen Gegebenheiten sowie der Einordnung als innerstädtisch übliche Alltagserscheinung. Bei der Errichtung von Tiefgaragen wird die Beachtung des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik empfohlen. vgl. Konzept DB plus: Schalltechnische Untersuchung ..., S. 4

¹⁶ vgl. auch die ausführlichen Verweise auf die Rechtsprechung, Konzept DB plus: Schalltechnische Untersuchung ..., insbesondere S. 6 bis 7

¹⁷ Die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, im aktuellen Stand von 01. Juni 2017) nennt für Urbane Gebiete im Tagzeitraum für Gewerbelärm einen um 3 dB höheren Immissionsrichtwert als für Mischgebiete. Insofern wird hier ein konservativer Ansatz verfolgt.

Qualität fest. Einzelne Vorbeifahrten auf den umliegenden Straßen werden zwar hörbar sein, störende oder gar gesundheitsgefährdende Geräuscheinwirkungen können jedoch sicher ausgeschlossen werden.¹⁸

Der Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) stellt in der Bewertung den kritischeren Zeitraum dar. „Sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebiets wird der Orientierungswert von 50 dB(A) bei freier Schallausbreitung überschritten.“¹⁹ Konkret werden Beurteilungspegel bis 55 dB(A) entlang der Straße „An der Schloßmauer“ bzw. und 53 dB(A) entlang der Bahnhofstraße ermittelt.



Konzept DB plus: Schalltechnische Untersuchung ..., Abbildung A04
Verkehrslärm, Freie Schallausbreitung, Rasterlärmkarte, höchster Pegel – Beurteilungspegel Nacht

Aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswerts in der Nacht wurde im Gutachten ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Dieses sieht für die schutzwürdigen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen vor. So werden bestimmte Standards zur Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Der Bebauungsplan übernimmt die Vorschläge und setzt sogenannte maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergänzt um Vorschriften für den Nachtschutz fest. Auf dieser Grundlage sind dann im baurechtlichen Verfahren für die Einzelvorhaben die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile und -elemente zu ermitteln. Das betrifft z. B. die Wände, das Dach, Fenster und Türen sowie Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen.

¹⁸ vgl. Konzept DB plus: Schalltechnische Untersuchung ..., S. 14

¹⁹ Konzept DB plus: Schalltechnische Untersuchung ..., S. 14

Ergänzend war zu der durch das Plangebiet zu erwartenden Verkehrsmenge gutachterlich die Bedeutung für die Abwägung diskutiert worden. In der vorliegenden Situation wird nur eine sehr geringe planbedingte Zunahme gesehen. Als Gründe werden die verminderte Nutzung für öffentliche Stellplätze und die gleichbleibende Funktion der erschließenden Straßen mit bereits heute bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen genannt. Durch die erwartbare Überplanung des Gebietes wird keine wesentlich veränderte Verkehrssituation hinsichtlich der Anzahl der Fahrzeugbewegungen zum Status quo erwartet. Insofern erfolgte keine vertiefende Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms.²⁰

Gutachterlich wird zu den Schallschutzmaßnahmen die Möglichkeit von verminderten Anforderungen gesehen, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Bauwilligen der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Pegel vorhanden sind als in der Beurteilung zugrunde gelegt. Die jeweiligen Formulierungen werden als Ausnahme im Sinne des Baugesetzbuches in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend ist aus städtebaulicher Sicht festzuhalten, dass mit den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen eine verträgliche Situation hinsichtlich des Lärmschutzes im Gebiet gegeben sein wird. Negative Auswirkungen in der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Schutz gegen radioaktive Strahlung

Das Plangebiet liegt in einem gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) durch den Freistaat Thüringen ausgewiesenen ‚Radonvorsorgegebiet‘. Damit greifen einschlägige gesetzliche Schutzvorschriften. U.a. ist auf § 154 der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) hinzuweisen, der Schutzmaßnahmen bei Neubauten vorgibt.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Nähere Angaben werden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel 3 ‚Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen sowie Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ gemacht. Nachrichtlich übernommen werden die folgenden, nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Bestimmungen:

Nachrichtliche Übernahmen

- ein Radonvorsorgegebiet gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau in der jeweils gültigen Fassung.

Kennzeichnungen

Das Plangebiet befindet sich in einem größeren Bereich in Ilmenau, in dem eine grundsätzliche Subrosionsgefährdung besteht.

Seitens des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) wurde im Bebauungsplanverfahren zum Altbergbau mitgeteilt, dass der Geltungsbereich im ‚Sturmheide Revier‘, einem Bergbaurevier, liegt. In diesem Gebiet ging über viele Jahrhunderte Bergbau auf das Kupferschieferflöz des Zechsteins um.

²⁰ vgl. Konzept DB plus: Schalltechnische Untersuchung ..., S. 4

Entsprechend ist zu beiden Sachverhalten der gesamte Geltungsbereich gekennzeichnet als ‚Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind‘. Nähere Informationen finden sich im Kapitel 8.1 ‚zur dringlichen Beachtung bei der Bauausführung‘ ab Seite 22.

7 VERFAHREN

Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB findet Anwendung. Insbesondere wird der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung Rechnung getragen, Möglichkeiten für Investitionen, auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen, werden eröffnet.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB wurden geprüft und sind gegeben:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m²; die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rund 5.700 m²; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist damit unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl nicht möglich;
- die Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht gegeben;
Hier ist auf den beschränkten Zulässigkeitsrahmen des festgesetzten Urbanen Gebietes zu verweisen; sonstige prüfpflichtige Vorhaben wie der Bau von Straßen oder von Großparkplätzen werden nicht ermöglicht;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura 2000-Gebiete, bestehen nicht; das nächste Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiet liegt mehr als 2 km entfernt, der Zwischenbereich ist durch Siedlung geprägt;
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben; die Entfernung zum nächstgelegenen Betrieb, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterfällt, beträgt mehr als 2 km; das Plangebiet liegt rund 700 m vom zugehörigen Achtungsabstand entfernt;

Verfahrensablauf

Die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider. Im beschleunigten Verfahren, das hier angewendet wird, ist dieser Schritt nicht zwingend. Erfahrungsgemäß weisen innerstädtische Flächen oft komplexe Verknüpfungen und Fragestellung auf, die auch bei guten Vorkenntnissen nicht ohne Weiteres erkennbar sind. Deshalb wurde zusätzlich frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Vorgetragene Anregungen wurden gewürdigt und in angemessener Form in die Bebauungsplanung einbezogen. Ebenso wurden die erforderlichen Fachplanungen beauftragt und die Ergebnisse, soweit erforderlich, in die Planung integriert.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau erfolgen.

8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 ZUR DRINGLICHEN BEACHTUNG BEI DER BAUAUSFÜHRUNG

Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen

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

Subrosionsgefährdung bzw. Baugrundschwäche

Für den Geltungsbereich ist eine prinzipielle Subrosionsgefährdung gegeben. Nach Auskunft des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) im Bebauungsplanverfahren können weiträumige, geringfügige und lang andauernde Senkungen auftreten. Auch Erdfälle und Einsenkungen sind möglich, kommen aber eher selten vor. *„Somit ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein geringes verbleibendes Gefährdungspotential (Restrisiko), welchem durch eine entsprechend angepasste Baugrunduntersuchung Rechnung getragen werden sollte.“* *„Ein konzentriertes Versickern von Oberflächen- oder Dränwässern sollte vermieden werden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren.“*

Bergschadensgefährdungen und Altbergbau

Seitens des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) wurde im Bebauungsplanverfahren zum Altbergbau mitgeteilt, dass der Geltungsbereich im „Sturmheide Revier“, einem Bergbaurevier, liegt. In diesem Gebiet ging über viele Jahrhunderte Bergbau auf das Kupferschieferflöz des Zechsteins um.

Unbekannter Bergbau kann im Geltungsbereich – in Altbergbaugebieten generell und hier nach den der Behörde zur Verfügung stehenden Unterlagen - nicht ausgeschlossen werden. **Bei Erdarbeiten ist immer auf eine mögliche Beeinflussung durch Altbergbau (unterirdische Hohlräume, eventuell auftretende Verbrüche) zu achten.** Bei auftretenden Hohlräumen und Verbrüchen ist das TLUBN, Referat 86 zu informieren.

Das Thüringische Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) führt mit Schreiben vom 27. Mai 2021 zum Bebauungsplan aus:

„Es wird darauf hingewiesen, dass die von Ihnen beplante Fläche im „Sturmheide Revier“, ein Bergbaurevier, liegt. In diesem Gebiet ging über viele Jahrhunderte Bergbau auf das Kupferschieferflöz des Zechsteins um. Über dieses Revier liegt eine Bergschadenkundliche Analyse (BSA) vor. Es erfolgte 2011 eine Überarbeitung der BSA Teil 1 (September 1976) im Bereich des Kupferschieferbergbaues Ilmenau. Darin erfolgte eine Beschreibung zum Mundloch Rösche Neuhoffnung:

„Durch Einpassung der Schreiberschen Karte in das digitale Geländemodell/ wurde das Mundloch bei R 44 23 787, H 56 17 255 mit einer geschätzten Genauigkeit von + 50 m lokalisiert. Anzu merken ist dabei noch, dass Schreiber in seiner Karte von 1776 das 1752 abgebrannte Ilmenauer

Schloss falsch eingezeichnet hat, die gesamte Schlossanlage ist um ca. 13 ° im Uhrzeigersinn verdreht dargestellt. Das heute im Gelände nicht mehr erkennbare Mundloch liegt danach im Kreuzungsbereich der ‚Prof-Schmidt-Straße‘ und der Straße ‚An der Schlossmauer‘, wahrscheinlich im Grundstück ‚Prof-Schmidt-Straße 16‘, dem unbebauten Gartengrundstück gegenüber oder direkt unter der Straße zwischen diesen beiden Grundstücken. Das vom Schacht in Richtung Mundloch abfallende Gelände weist an der querenden Straße ‚An der Schlossmauer‘ einen auffälligen Gefälleknick auf und bot sich damit als Standort für den Stollenanschlag an.

Tagesbrüche, die auf das Zubruchgehen von Stollenabschnitten zurückzuführen sind, werden bereits aus den Jahren 1774 und 1775 berichtet. Bei der temporären Öffnung des Stollens im Jahre 1984 durch die Bergsicherung Suhl wurde der Stollen fast vollständig verspült vorgefunden. Der Stollen steht in seiner oberen Hälfte im standfesten Platten- dolomit ‚z3Ca‘ (dem von Voigt beschriebenen Stinkstein) und in seiner unteren Hälfte in den gebrächen, lettigen Schichten ‚z1Tr-z3Tr‘. In der gebrächen, unteren Hälfte ist der Stollen wahrscheinlich schon seit langer Zeit verbrochen. In der oberen Hälfte wird die Hohlraumkontur des Stollens im standfesten Dolomit zwar noch teilweise erhalten sein, aufgrund der größeren Überdeckung und der beschriebenen, fast vollständigen Verspülung, sind weitere Tagesbrüche aber auch hier nicht mehr zu erwarten. Da durch den verbrochenen Stollen kein Material mehr ausgetragen werden kann, ist dieser Zustand stabil. Der untere Stollenabschnitt in den lettigen Schichten ‚z1Tr-z3Tr‘ liegt in der von Biewald ausgewiesenen Subrosionszone ‚III b‘, in der der vergipste ‚Werraanhydrit ‚z1A‘ in der Tiefe noch teilweise ansteht. Durch die geringe Tiefenlage des Stollens kommt er jedoch mit dem Gips nicht in Berührung, durch den Stollenvortrieb initiierte Karstvorgänge sind damit ausgeschlossen.’

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich immer wieder neue Erkenntnisse bezüglich altberg- baulicher Anlagen (u. a. durch Schadensmeldungen, Erkundungs- und Sicherungsarbeiten) ergeben. So wurde bei Kanalbauarbeiten in Ilmenau in der Karl-Liebke-Straße/Ecke Homburger Platz ein Hohlraum aufgefunden. Es fanden umfangreiche Erkundungsarbeiten im Hinblick auf den Altbergbau statt. So konnten mittels Bohrungen oberflächennahe Stollen im Bereich südlich der Karl-Liebke-Straße festgestellt werden.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass in Altbergbaugebieten und nach den uns hier zur Verfügung stehenden Unterlagen risslich unbekannter Bergbau im Bebauungsplanbereich nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Erdarbeiten ist immer auf eine mögliche Beeinflussung durch Altbergbau (unterirdische Hohlräume, eventuell auftretende Verbrüche) zu achten. Bei auftretenden Hohlräumen und Verbrüchen ist das TLUBN, Referat 86 zu informieren.“

Umgang mit dem Oberflächenwasser

Auf konzentriertes Versickern von Oberflächen- oder Dränwässern ist zu verzichten, um für die Baugrundstabilität kritische Auslaugungsprozesse im Untergrund nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren.

weitere beachtliche Eigenschaften des Untergrunds

Nach Auskunft des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) kann das **Grundwasser** aufgrund der anstehenden Zechsteinsedimente mit eingeschalteten Gipsen/Anhydriten erhöhte Sulfatgehalte und somit **betonaggressive Eigenschaften** aufweisen.

Denkmalschutz

Bei konkreten Maßnahmen mit Erdbewegungen im Plangebiet ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar einzubeziehen. Über deren Art und Umfang der Sicherung nach Thüringer Denkmalschutzgesetz

(ThDSchG) ist dann ggf. vor Ort zu entscheiden. Erdeingriffe im Plangebiet sind der Behörde ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde führte im Bebauungsplanverfahren ergänzend folgendes aus: Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Es müssen daher bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechende Untersuchungen durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Fachbereich Archäologie, erfolgen. Zwischen den Bauherren und dem TLDA ist deshalb eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten wird und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und die Dokumentation ist im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen.

8.2 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG

Beachtung von Leitungen

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

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die DVGW-Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

Schutzabstände für Pflanzungen

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

Ausführung der Pflanzungen

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

Mit dem Abschluss der Bepflanzung darf jedoch die Maßnahme nicht als beendet betrachtet werden. Erst die nachträgliche Pflege sichert den gewünschten Aufwuchs dauerhaft. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 ‚Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ und DIN 18919 ‚Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen‘ zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie den rechtzeitigen Pflanz- und Erziehungsschnitt.

Empfehlung zur Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Durch deren geringen UV-Strahlungsanteil werden Insekten nur minimal angelockt. In Betracht kommt insbesondere geeignete LED-Technik sowie NA-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Nutzung regenerativer und umweltfreundlicher Energien

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

Katasterangelegenheiten und Bodenordnung

Laut wiederholten Aussagen des Katasterbereichs Saalfeld in anderen Planungsverfahren der Stadt Ilmenau wird seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau
Kaiserslautern/Ilmenau, im August 2022

 2009 04 BE Entw/be



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Entwurf

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Oberbürgermeister der Stadt Ilmenau hat gemäß § 30 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) als Eilentscheidung die Aufstellung dieses Bebauungsplans entschieden (Beschluss-Nr. 20/20/OB).

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Entscheidung erfolgte am 29. Mai 2020 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 05/2020 der Stadt Ilmenau.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch schriftliche Benachrichtigung am 20. Apr. 2021 eingeleitet.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26. April bis zum 21. Mai 2021 durch Auslegung im Rathaus der Stadt Ilmenau.

5. Entwurfsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

6. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. der Stadt Ilmenau.

7. Auslegung des Planentwurfes:

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

8. Förmliche Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

9. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss sowie die Richtigkeit der voranstehenden Angaben zum Verfahren wird bestätigt.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister

11. Anzeige:

Die Anzeige der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), sowie die Begründung erfolgte bei der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Ilm-Kreis mit Schreiben vom Die Satzung wurde nicht beanstandet.

12. Ausfertigung:

(bereits auf dem zeichnerischen Teil (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) erfolgt)

13. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, die beanstandungsfreie Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. der Stadt Ilmenau ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ilmenau, den

.....

Der Oberbürgermeister