

STADT ILMENAU

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19
AM MÜHLGRABEN -
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**



Fassung zur Bekanntmachung, Oktober 2020

**-verkleinerte Planzeichnung-
-Textfestsetzungen-
-Begründung-**

STADT ILMENAU

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 ‚AM MÜHLGRABEN
– 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG‘**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

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

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2

1.2 BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN 4

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN 4

1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN..... 4

1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 5

1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN..... 5

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN 7

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO) 9

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN 9

2.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN 11

2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 12

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN..... 12

3.2 KENNZEICHNUNGEN 12

3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 13

4 ANHANG 1 - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN 16

5 ANHANG 2 - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ..... 18

5.1 ERFORDERLICHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG..... 18

5.2 WEITERGEHENDE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH 19

Hinweis zu den Rechtsfolgen:

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ersetzen nach Rechtskraft die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans vollständig.

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:

WB = Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO

in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 gemäß § 4a BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden (siehe auch Unzulässigkeiten in den Teilgebieten WB 1 und WB 2), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.
2. Läden in den Teilgebieten WB 1 und WB 2a mit den folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten* Kernsortimenten:
 - Backwaren / Konditoreiwaren*
 - Blumen*
 - Drogeriewaren / Körperpflegeartikel*
 - Fleischwaren*
 - Getränke*
 - Nahrungs- und Genussmittel*
 - pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)*
 - Zeitungen / Zeitschriften*
 - Angler-, Jagdartikel und Waffen (ohne Bekleidung)

- Bekleidung
- Bücher
- Campingartikel
- Elektrokleingeräte
- Elektronik / Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung)
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Heim- und Kleintierfutter
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Sportgroßgeräte
- Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel

Weitergehende Bestimmungen zur Wohnnutzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen für andere ansonsten im Gebiet zulässige oder ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzung können zugelassen werden, wenn der dadurch wegfallende Wohnanteil im Gebäude bis zum 1. Obergeschoss einschließlich ausgeglichen wird.

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 Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegene Oberkante der für die Erschließung des Bauvorhabens maßgeblichen Straßenverkehrsfläche.

Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen dem unteren und dem entsprechenden oberen Bezugspunkt.
- Traufhöhe:
Die ‚Traufhöhe‘ (TH) wird festgelegt als das senkrecht auf der Mitte der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt (=oberster Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut).

- Gebäudehöhe:
Die Gebäudehöhe wird bestimmt als das senkrecht auf der Mitte der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt (=höchste Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern, oberer Abschluss der Wand 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 Höhen¹ erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte bis zu maximal 2,0 m zugelassen werden, wenn die Sonderbauteile oder -bauwerke dem übrigen Baukörper in ihrer Masse sehr deutlich untergeordnet sind.

1.2 BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die mit 'a' bezeichnete abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt: Vom Homburger Platz aus gesehen darf an die rechte Grundstücksgrenze am östlichen Gebietsrand² angebaut werden. Ansonsten ist der Grenzabstand nach Thüringer Bauordnung einzuhalten.

Stellung baulicher Anlagen

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

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dächer über quadratischen Grundrissen und über Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.³

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

² [Hinweis: laut Kataster Anbau an das Flurstück 509](#)

³ Hinweis: z.B. Eingangüberdachungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen⁴ auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

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

1.6 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)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (AREAL 1 bis 4) sind bei der Er- richtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile inklusive aller Einbauten der schutzbedürftigen, für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume⁵ mindestens entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vom Juli 2016⁶ auszubilden.⁷

Zur Regelung des passiven Schallschutzes werden vier ‚Areale‘ festgelegt (siehe Plan- zeichnung). Innerhalb dieser Areale werden fassadenweise unterschiedliche ‚Lärmpegel-‘

⁴ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster
⁵ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.
⁶ Die genannte DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vom Juli 2016 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
⁷ Hinweis: Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, Näheres siehe dort. Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

(Tabelle 7, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden - Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeblicher Außen- lärmpegel" dB	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und ähnliches
			R' _{w,res} des Außenbauteils dB		
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

bereiche‘ (LPB) festgesetzt wie in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt.

Soweit gemäß der nachstehenden Festsetzungen schallgedämpfte Lüfter für die zum Schlafen genutzte Räume vorgeschrieben sind, müssen sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen.

Areal	Gebäudefassaden	LPB
Areal 1	Ostfassaden (zur Schwanitzstraße) *	V
	Nordfassaden **	IV
	Südfassaden **	IV
	Westfassaden *	III

Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind auf der von der Schwanitzstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

* Für zum Schlafen genutzte Räume sind generell schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

** Für zum Schlafen genutzte Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit von der jeweiligen Fassade eine Sichtbeziehung zum Parkplatz, zum Parkhaus oder zur Schwanitzstraße besteht.

Areal 2	Ostfassaden *	III
	alle weiteren Fassaden **	III

* Für zum Schlafen genutzte Räume sind generell schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

** Für zum Schlafen genutzte Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit von der jeweiligen Fassade eine Sichtbeziehung zum Parkplatz oder zum Parkhaus besteht.

Areal	Gebüdefassaden	LPB
Areal 3a, c	Südwestfassaden	IV
Areal 3a, b, c	alle anderen Fassaden	III

- AREAL 3b Für zum Schlafen genutzte Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit eine Sichtbeziehung von der jeweiligen Fassade zum Parkplatz oder zum Parkhaus besteht.
- AREAL 3c Für zum Schlafen genutzte Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit eine Sichtbeziehung von der jeweiligen Fassade zur Karl-Liebknecht-Straße besteht. Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind auf der von der Karl-Liebknecht-Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Areal 4a, b, c	Südwestfassaden (zum Homburger Platz) *	V
	Südfassaden (zur Karl-Liebknecht-Straße) *	VI
	Nordwestfassaden **	IV
	Nordostfassaden (rückwärtig zum Homburger Platz)	IV
	Ostfassaden **	IV

Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind auf der von der Karl-Liebknecht-Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

- * Für zum Schlafen genutzte Räume sind generell schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- ** Für zum Schlafen genutzte Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit eine Sichtbeziehung von der jeweiligen Fassade zur Karl-Liebknecht-Straße besteht.
- AREAL 4b Für zum Schlafen genutzte Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit von der jeweiligen Fassade eine Sichtbeziehung zum Parkplatz oder zum Parkhaus besteht.
- AREAL 4c An den Ostfassaden gilt Lärmpegelbereich VI.

1.7 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)

1.7.1 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‘ oder ‚Bäume 2. Ordnung‘ so zu pflanzen, so 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 wasserundurchlässig zu erhalten. Per Planeintrag zur Erhaltung vorgegebene Bäume sind dabei auf die 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 zu begrünen. Alternativ ist die Anlage von extensiver Dachbegrünung über der Stellplatzanlage zulässig.

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 200 m² ein Laubbaum und je 50 m² Fläche ein Strauch zu pflanzen. Hierzu sind Gehölzarten gemäß der Artenlisten ‚Bäume 1. Ordnung‘, ‚Bäume 2. Ordnung‘ oder ‚Schmalkronige Bäume‘ sowie ‚Sträucher‘ und ‚Solitärsträucher‘ zu verwenden.

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

Per Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen

An den durch Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu verwenden sind hier Exemplare der Art *Acer campestre*, mind. viermal verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen). 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.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis 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.

Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen davon sind Vordächer und Überdachungen.

Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepassten 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.

Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

1.7.2 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)

Hinweis: Für den Bereich des Bebauungsplans gelten bereits die ‚Satzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Ilmenau‘ vom 16.02.1995 sowie die ‚Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlage und Warenautomaten im „Historischen Stadtkern“ der Stadt Ilmenau (Werbesatzung „Historischer Stadtkern“) vom 3. Februar 2012. Dieser Bebauungsplan trifft ergänzend gestalterische Bestimmungen.

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

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

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

Für untergeordnete Gebäudeteile⁸ können abweichende Dachformen zur Vorgabe auf dem Plan gestattet werden.

In den Teilgebieten WB 1 und WB 3 können zusätzlich zu den laut Planeintrag zulässigen Dachformen auch Mansarddächer zugelassen werden. In dem Fall sind Abweichungen von den laut Nutzungsschablone festgelegten Ober- und Untergrenzen der Dachneigung zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne sowie Naturschiefer zulässig. Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben, insbesondere von Neon- und Leucht-

⁸ Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.

farben⁹ sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Auch sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen entsprechend obiger Farbgebung sind zulässig.

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

2.1.3 Dachlandschaft

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

2.1.4 Fassadengestaltung und Farbgebung

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.

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. Neonfarben¹⁰, 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.

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 Element¹¹ gegliedert werden.

Vogelschutz an Glasfassaden

Zu Glasfassaden wird auf die artenschutzrechtlich wichtige Beachtung der Maßnahme V3 zum Vogelschutz auf Seite 19 hingewiesen.

⁹ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

¹⁰ vgl. Fußnote 9

¹¹ z.B. Vorsprünge, Rücksprünge, Treppenhäuser etc.

2.1.5 Fensterformate und Schaufenster

Fenster von Gebäuden entlang der Schwanitzstraße, der Karl-Liebknecht-Straße und des Homburger Platzes müssen an den von öffentlichen Flächen einsehbaren Gebäudeseiten quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungen muss gleich groß oder größer als ihre Breite sein.

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

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

Hinweis: Laut Gestaltungssatzung¹² gilt: Türen, Fenster und Schaufensterrahmen sind in Holz auszuführen oder in einem dem Erscheinungsbild des Holzes vergleichbaren Material. Fenster sind durch Sprossen zu gliedern.

2.1.6 Werbeanlagen

Hinweis: Für die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Werbeanlagen wird auf die Werbesatzung ‚Historischer Stadtkern‘ vom 3. Februar 2012, in deren Geltungsbereich der Bebauungsplan liegt, verwiesen.

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

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

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden. Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1.4 getroffenen Bestimmungen.

2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 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 kön-

¹²

Satzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Ilmenau vom 16.02.1995

nen. 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:

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

hier: ehemalige Villa (Jugendstil), Schwanitzstraße Nr. 6, gemäß § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Naturpark

hier: ‚Naturpark Thüringer Wald‘ nach Thüringer Verordnung vom 27. Juni 2001 aufgrund § 15 Abs. 1, 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG)

Baumschutzsatzung

hier: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung) vom 26. September 2019, gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)

Gestaltungs- und Werbesatzungen

hier: Satzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Ilmenau‘ vom 16.02.1995

hier: Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlage und Warenautomaten im „Historischen Stadtkern“ der Stadt Ilmenau (Werbesatzung „Historischer Stadtkern“) vom 3. Februar 2012

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) können nach den geologischen Verhältnissen Erdfälle oder Erdsenken nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ebenso sind bei höherer Fundamentbelastung eingeschaltete Teichsedimente zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass in diesem Gebiet für Bauwerke beson-

dere konstruktive Maßnahmen im Sinne eines vorbeugenden Katastrophenschutzes notwendig werden können.

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet befindet sich in einem größeren Bereich in Ilmenau, in dem Altbergbau bekannt ist oder nicht ausgeschlossen werden kann. Die grundsätzliche Gefahr einer Bergschadensgefährdung ist gegeben.

Aufgrund der Gefährdungen, die von den alten Bergbauanlagen ausgehen, ist bei Bauplanungen in und um Ilmenau eine bergbauliche Stellungnahme beim Thüringer Landesbergamt einzuholen. Dort stehen bergschadenkundliche Analysen und Erkundungsberichte zur Verfügung.¹³

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. Das Städtebauliche Sanierungsgebiet ‚Historischer Stadtkern‘ vom 15. Dez. 1993, gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB), ist zu beachten.
3. 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.
4. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 16. Dez. 2008, 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 Untere Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
5. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise - u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flä-

¹³

vgl. auch in der Begründung weitere Informationen unter ‚Hinweise zur Planverwirklichung‘

chen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

6. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist zu veranlassen.
Rechtliche Grundlagen dazu sind u.a. das Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) in der Fassung vom 02. Mrz. 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro vom 10. Nov. 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff).
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 – Anforderungen und Nachweise', 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 Oktober 2020

 1713 02 Tf FzB/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..

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

Hinweis:

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

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	-	Zweigriffeliger 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 lavallei ‚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 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 unter 5.1 und 5.2 aufgeführten Maßnahmen sind dafür entsprechend zu beachten.

5.1 ERFORDERLICHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Gemäß den Ausführungen des vorliegenden Artenschutzgutachtens 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 unter 5.1 und 5.2 aufgeführten Maßnahmen sind dafür entsprechend zu beachten.

Maßnahme V1: zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel)

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und 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 Jahres.

Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Bodenbrüter und 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 (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten) nicht eintreten können.

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

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 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: Ausgestaltung von Glasfassaden für den Vogelschutz

Unter besonderer Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sollen Glasfassaden zur Vorbeugung eines möglichen Vogelschlags vogelschonend bzw. vogelfreundlich ausgebildet werden (z. B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Großflächig spiegelnde Glasscheiben, die durch Spiegelung der Umgebung den Vögeln attraktive Landeplätze präsentieren, bei deren Anflug die Individuen mit der Scheibe kollidieren, sind zu vermeiden.¹⁴

5.2 WEITERGEHENDE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**Maßnahme A1/CEF: Vogel-Nisthilfen**

Soweit Anhaltspunkte bestehen, dass Niststätten von Halbhöhlen- und Höhlenbrütern verloren gehen, ist zeitlich vor der Beseitigung der vorhandenen potenziellen Lebensstätten als Ausgleich an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Groß-Gehölze innerhalb des Stadtgebietes Ilmenau) die Anbringung von acht Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. je 4x Typen 2GR Dreiloch und 1N der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Die hierfür geeigneten Bäume sind vor Ausbringung der Kästen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine jährliche Reinigung der angebrachten Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind 30 Jahre vorzuhalten und ihre Standorte der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises mitzuteilen.

Maßnahme A2/CEF: Fledermausquartiere

Soweit Anhaltspunkte bestehen, dass potenzielle Fledermausquartiere verloren gehen, ist zeitlich vor der Beseitigung der vorhandenen potenziellen Lebensstätten an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gehölze innerhalb des Stadtgebietes Ilmenau) die Anbringung von sechs Fledermausquartierkästen (je 2x Typen 2FS, 1FS und 1FF z. B. Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Die hierfür geeigneten Bäume sind vor Ausbringung der Kästen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine jährliche Reinigung der Fledermausquartiere ist zu gewährleisten. Die Fledermausquartiere sind 30 Jahre vorzuhalten und ihre Standorte der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises mitzuteilen.

¹⁴

Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zur Risikoreduzierung geeignet. (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.), <http://vogelglas.vogelwarte.ch/>.

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 ‚AM MÜHLGRABEN****– 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG‘****BEGRÜNDUNG**

1 PLANUNGSANLASS	1
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG	3
4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5 EINORDNUNG UND ZIELE DER PLANUNG	8
6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
6.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	9
6.2 ERSCHLISSUNG	14
6.3 NATUR UND UMWELT	15
6.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	21
7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	23
8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	24
8.1 ZUR DRINGLICHEN BEACHTUNG BEI DER BAUAUSFÜHRUNG	24
8.2 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG	26

1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 19 ‚Am Mühlgraben‘ zu ändern und räumlich zu erweitern.

Für das Gebiet in der Innenstadt in rückwärtiger Lage zur Fußgängerzone wurde ab 1993 der zugrundeliegende Bebauungsplan aufgestellt. Die Rechtskraft datiert von 1996¹. Wesentliches Ziel war damals die Errichtung eines größeren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnkomplexes. Die städtebauliche Planung nahm auf eine verhandelte Investorenplanung Bezug und traf entsprechende Regelungen. Daneben wurde als langfristiges Ziel die Offenlegung des verrohrten Mühlgrabens formuliert.

Das Investorenprojekt wurde in der Folge nicht umgesetzt. Ein zunächst vorläufig eingerichteter städtischer Parkplatz wurde über die Jahre weiter ausgebaut und gilt inzwischen als verfestigt und in der aktuellen Bewertung durch die Stadt als funktional nicht verzichtbar.

Die Stadt will nun die planungsrechtlichen Vorgaben für die Bebauungsmöglichkeiten geeignet fortschreiben. Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 05. Nov. 2015 die Einleitung des 1. förmlichen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 ‚Am Mühlgraben‘

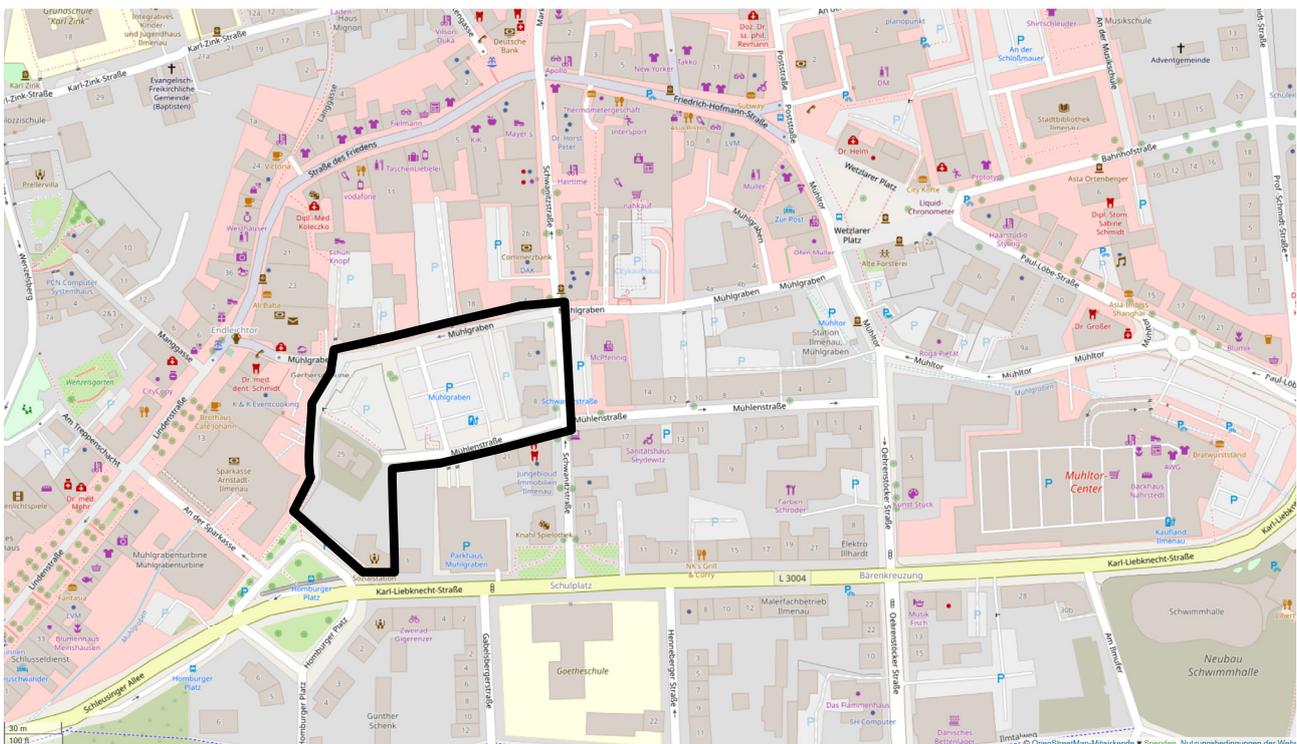
¹ Bebauungsplan Nr. 19 ‚Am Mühlgraben‘ der Stadt Ilmenau, bekanntgemacht am 22. Feb. 1996

beschlossen. In diesem Zuge soll das Plangebiet nach Südosten erweitert werden, da hier durch Gebäudeabriss ein Regelungsbedarf entstanden ist.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19 wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße ‚Mühlgraben‘ (einschließlich),
- im Osten durch die Schwanitzstraße (einschließlich)
- im Süden durch die Mühlenstraße (einschließlich) sowie die Karl-Liebknecht-Straße und den Homburger Platz (jeweils ausschließlich) und
- im Westen durch den Dr. Hans Vogel-Weg (einschließlich).



Umgrözung vereinfacht dargestellt auf einem Auszug aus dem Stadtplan Ilmenau (Projekt Openstreetmap.org, betreut durch Andreas Neumann, Ilmenau), entnommen von: <https://www.ilmenau.de>, im August 2019

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen in der Gemarkung Ilmenau in der Flur 6 die Flurstücke 503, 504, 505, 506/1, 506/2, 507/1, 507/2, 508, 546 (teilweise), 553, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561/1, 561/3, 561/4 und 563/3 (teilweise) sowie in der Flur 1 die Flurstücke 55 (teilweise), 3681 und 3691.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 1,1 ha. Die genaue räumliche Abgrözung 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 ist an deren südlichem Rand verortet. Das Einzelhandelskonzept der Stadt bezieht den bisherigen Geltungsbereich demgemäß explizit in den zentralen Versorgungsbereich ‚Ilmenauer Innenstadt‘ ein.

Die tatsächliche Entwicklung des Gebietes ist von der rückwärtigen Lage zur Fußgängerzone geprägt. So bestehen einerseits kurze Wege zu vielen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, andererseits hat die Attraktivität bisher nicht ausgereicht, hier hochwertige innenstadttypische Einrichtungen zu etablieren.

Die ursprünglich als Zwischenlösung vorgesehene Unterbringung eines größeren öffentlichen Parkplatzes auf der Fläche gilt inzwischen als verfestigt. Ein Verzicht auf dieses Parkraumangebot von ca. 80 Stellplätzen kommt auf absehbare Zeit nicht in Betracht.

Die freien Flächen im Westen und Südwesten des Plangebietes sind dagegen als mindergenutzt einzustufen. Eine Aktivierung der Potenziale im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung erscheint geboten.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sah zentral im Gebiet einen großen dreigeschossigen Baukörper mit Innenhof vor, der Geschäfts- und Dienstleistungsangebote wie auch eine größere Anzahl an Wohnungen enthalten sollte. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs war die Unterbauung mit einer Tiefgarage vorgesehen. Der historische Gebäudebestand an der Schwanitzstraße wurde festgeschrieben.



Auszug aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1996

Nutzung und Topografie

Der Geltungsbereich gliedert sich hinsichtlich der Nutzung in drei Teile – eine Wohnbebauung aus dem 19. Jahrhundert mit Stadtvillen an der Schwanitzstraße im Osten, dem städtische Parkplatz ergänzt um eine Ladestation für Elektroautos und eine Abfallsammelstelle in der Mitte und mindergenutzte Freiflächen im Westen und Südwesten. Im Eckbereich der Karl-Liebknecht-Straße zum Homburger Platz befindet sich ein Gebäude der evangelischen Kirche, in dem u.a. Beratungs- und Unterstützungseinrichtungen der Diakonie untergebracht sind - vgl. zur Nutzungsverteilung auch die nachstehende Luftaufnahme aus dem Jahr 2016.

Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.



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

Baustruktur

Gebäude befinden sich im Plangebiet an der Schwanitzstraße sowie am Eck des Homburger Platzes. Bis 2015 bestand hier in abgerückter Lage zusätzlich die gründerzeitliche Vogel-Villa. Sie wurde zuletzt als Förderschule genutzt. Der Neubau eines größeren Wohngebäudes an selber Stelle steht kurz vor dem Abschluss. Als weitere bedeutende bauliche Anlage ist der städtische Parkplatz anzusprechen.



Die beiden historischen Villen an der Schwanitzstraße. Das rechte Gebäude ist denkmalgeschützt.



Das Gebäude der Diakonie am Homburger Platz (jeweils eigene Aufnahmen)

Verkehrliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist für seinen inneren Bereich über die Schwanzitzstraße an das städtische Hauptstraßennetz angebunden. Zu- und abfließende Verkehre werden durch die Mühlenstraße und den ‚Mühlgraben‘ gelenkt. Für eine Grundstückstiefe im Südwesten kommt die Erreichbarkeit vom Homburger Platz bzw. die Karl-Liebknecht-Straße hinzu. Nach Erfahrungswerten wird die Erschließung für den Kfz-Verkehr hinsichtlich der Parkplatznutzung und der bestehenden wie geplanten Bebauung als ausreichend bewertet, Störungen sind nicht bekannt.

Fußläufig sind über Geh- bzw. Fußwege Anbindungen in alle Richtungen gegeben. Der Zugang zur Fußgängerzone über die Verlängerung der Straße ‚Mühlgraben‘ ist dabei hervorzuheben. Für den Radverkehr besteht zurzeit ein Engpass in der Einmündung des Dr. Hans Vogel-Wegs in den Homburger Platz, der jedoch im Zuge der vorliegenden Planung beseitigt werden soll. Der Anschluss an den Busverkehr ist durch Haltestellen am Homburger Platz und in der Schwanzitzstraße in nächster Nähe gewährleistet.

Naturräumliche Wertigkeit, zulässiger Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist als innerstädtisches Gebiet im Zentrum von Ilmenau vollständig anthropogen überprägt und von Bebauung umgeben. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs und auch die Umgebung sind stark versiegelt – vgl. hierzu auch die Luftaufnahme auf Seite 4. Der Mühlgraben als Gewässer II. Ordnung unterquert in verrohrter Form das Plangebiet im Verlauf der Straße ‚Mühlgraben‘.

Eine orientierende Erhebung zu Beginn der Bebauungsplanung zeigte eine Flächenstruktur, die sich im Wesentlichen gliedert in vollversiegelte Straßen, Parkflächen und Gebäude, in teilversiegelte Wege und Flächen sowie in Teilflächen, die mit Gräsern, ruderalen Hochstauden und Gehölzen bewachsen sind. Prägend waren zu dem Zeitpunkt 19 Großgehölze, die locker im Gebiet verteilt waren bzw. sich teils als Einzelbäume darstellen, 16 jüngere Gehölze im Bereich des zentral gelegenen Parkplatzes und einzelne Laubgebüsche. Der rückwärtige Grundstücksbereich der Gebäude im östlichen Geltungsbereich an der Schwanzitzstraße ist teilweise als eher strukturarmer Hausgarten angelegt und genutzt - vgl. auch die nachstehenden Fotos (eigene Aufnahmen, April 2017). Inzwischen wurde ein Großbaum für ein Bauvorhaben gefällt.



Blick nach Osten über die Fläche



Blick über den zentralen Parkplatz Richtung Norden



Hausgarten im südwestlichen Geltungsbereich



Ruderalfläche am westlichen Gebietsrand

Die Wertigkeit des Gebietes für den Naturhaushalt ist in seinem jetzigen Zustand summarisch als gering einzustufen. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht ist dem Bereich nur eine geringe Bedeutung beizumessen.²

Der bisher bestehende rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine großflächige und intensive Bebauung zu. Auf etwa zwei Drittel des Geltungsbereichs ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 bzw. die vollständige Versiegelung durch Verkehrsflächen erlaubt. Lediglich in einem Gartenbereich rückwärtig zu den Villen an der Schwanzitzstraße ist eine kleine Zone zur Begrünung vorgegeben. Hinzu kommt die Verpflichtung zur Pflanzung von insgesamt 14 Bäumen. Sie sind im Straßenraum und im Innenhof des vorgesehenen Gebäudekomplexes vorgesehen.

Technische Erschließung

Ver- und Entsorgungsmedien sind teilweise in der Mühlenstraße und in der Straße ‚Mühlgraben‘ vorhanden bzw. können voraussichtlich aus nahegelegenen Stadtstraßen herangeführt werden. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes besteht zurzeit keine Trinkwasserversorgung. Eine Fernwärmeleitung in westlicher Verlängerung der Mühlenstraße wurde in jüngster Zeit aus privaten Flächen in den dortigen Fußweg und den Dr. Hans Vogel-Weg umverlegt.

Der bestehende Bebauungsplan sieht unter dem Vorbehalt einer wasserrechtlichen Genehmigung die Zuführung des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal des Trennsystems in den unterirdisch verlaufenden Mühlgraben vor.

4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau hat das Aufstellungsverfahren durchlaufen. Nach erfolgter Genehmigung wurde die Rechtswirksamkeit mit Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 erreicht.

Das Plangebiet wird etwa zu gleichen Teilen als ‚Besonderes Wohngebiet‘ (WB) und als ‚Sondergebiet der Kategorie Einzelhandel ‚1b - Mühlgrabencenter‘ dargestellt.

² vgl. die Ausführungen hierzu im Kapitel 6.3.2 ab Seite 17

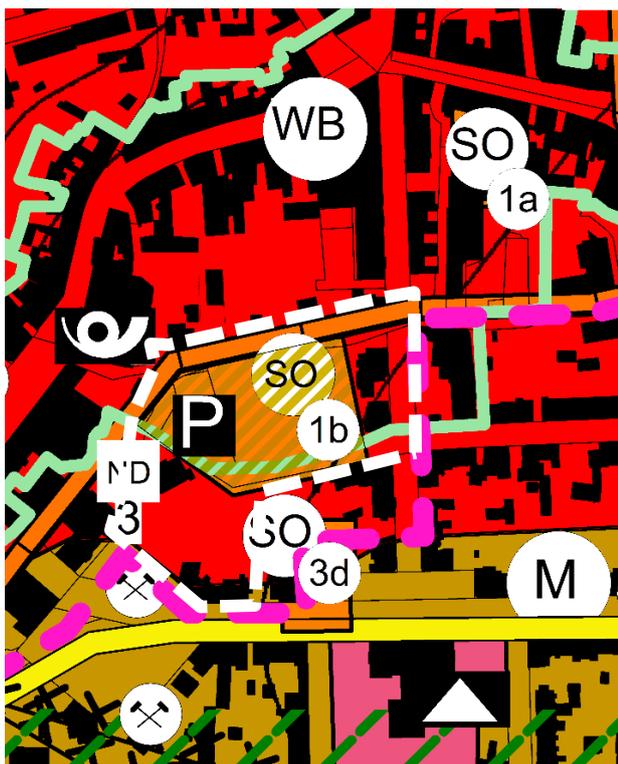
Der nördliche Teil einschließlich des Sondergebiets liegt im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ‚Innenstadt‘. Ergänzend ist deklaratorisch für das Sondergebiet die heutige Parkplatznutzung als Schraffur mit Symbol enthalten. Das Plangebiet ist weiterhin Bestandteil der Darstellung ‚Städtebauliches Sanierungsgebiet‘ sowie der Kennzeichnungen ‚Subrosionsgefährdung‘ und ‚bergschadengefährdete Gebiete‘.

Bestimmte Vorgaben des Flächennutzungsplans werden ausdrücklich in den Bebauungsplan übernommen. Das sind die Ausweisung als ‚Besonderes Wohngebiet‘ im Osten an der Schwanzitzstraße und im Südwesten am Homburger Platz, die Zuordnung zum Städtebaulichen Sanierungsgebiet sowie die Kennzeichnungen. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs wird beachtet.

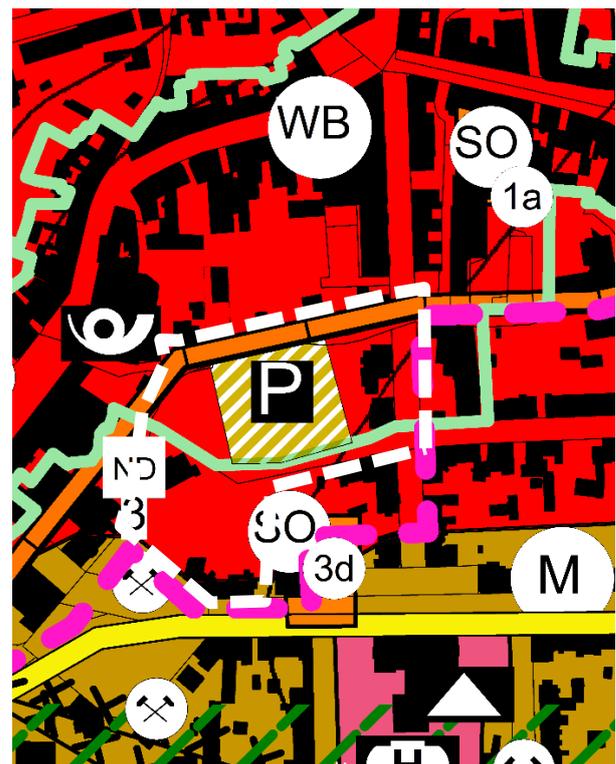
In zwei Punkten weicht der verbindliche Bauleitplan von den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans ab: anstelle der Zielformulierung ‚Sondergebiet Einzelhandel‘ soll im mittleren Plan- teil öffentliche Parkplatzfläche und im Ost- wie im Westteil ‚Besonderes Wohngebiet‘ in vergrößertem Umfang ausgewiesen werden.

Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird nach dessen Regeln durchgeführt. Aufgrund dieser Verfahrenswahl können die 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;

Das bisherige Sondergebiet würde dann durch die Darstellungen ‚Parkplatz‘ und ‚Besonderes Wohngebiet‘ ersetzt. Parallel zum Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung 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 aktuelle städtebauliche Einordnung des Geländes gerechtfertigt. Neuere Bewertungen gegenüber dem Stand des Flächennutzungsplans führen zu der Erkenntnis, dass das Parkplatzangebot an dieser Stelle, auch unter Würdigung des benachbarten Parkhauses, auf absehbare Zeit unverzichtbar sein wird, um den Parkraumbedarf im Bereich der südlichen Innenstadt zu decken. Der westliche und südwestliche Teil des Plangebietes kann und soll dagegen baulich im Sinne der ‚Innenentwicklung‘ genutzt werden. Da eine großmaßstäbliche Bebauung in der Art des ursprünglich geplanten Mühlgrabencenters nicht wahrscheinlich und auch als Konkurrenz zur Innenstadt fraglich ist, erscheint die Einbeziehung in die Ausweisung des Besonderen Wohngebietes, das bereits für größere Teile der Ilmenauer Innenstadt besteht, sinnvoll.

5 EINORDNUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Die ursprüngliche Bebauungsplanung bis 1996 war darauf ausgerichtet, in zentraler Lage, nahe der Fußgängerzone einen Dienstleistungskomplex zu realisieren. Geplant waren seitens eines privaten Investors neben Verkaufseinrichtungen und Büros zahlreiche Wohnungen sowie eine Tiefgarage. Damit sollte das Umfeld der Fußgängerzone mit den hauptsächlichen Funktionen ‚Handel‘ und ‚Dienstleistungen‘ durch einen weiteren Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden und das Wohnraumangebot gesichert und ausgebaut werden.³

Die Umsetzung des Planungsobjektes kam in der Folge nicht zustande. Das Angebot zur Realisierung eines zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsstandorts – der bisher rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt in der Summe 3.100 m² Verkaufsfläche – wurde seitdem weder nachgefragt noch erscheint nach heutigen Maßstäben die Bildung eines Subzentrums dieser Größenordnung realistisch oder auch sinnvoll. Dagegen wird die an sich geringerwertige Parkplatznutzung, die ursprünglich für das ‚Mühlgrabencenter‘ aufgegeben werden sollte, inzwischen als wesentlicher Beitrag zur Funktionsfähigkeit der Fußgängerzone und damit der Innenstadt gesehen, insbesondere in der Erreichbarkeit durch Besucher von innerhalb und außerhalb der Stadt. Eine Aufgabe wäre mangels anderer Angebote problematisch.

Die Ziele der Sicherung und Stärkung des Wohnraumangebotes bestehen fort. Auch einzelne Ergänzungen zu Dienstleistung und Handel sind angesichts der grundsätzlich attraktiven Lage denkbar. Hierzu sollen absehbare private Initiativen zur Errichtung von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden aufgegriffen und planerisch gelenkt werden.

In der Konsequenz der aktualisierten städtebaulichen Bewertung des Standorts und der absehbaren Entwicklungsansätze soll der bestehende Bebauungsplan entsprechend überarbeitet werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Ilmenau weiterhin das Ziel, gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln.

³ vgl. Bebauungsplan Nr. 19 ‚Am Mühlgraben‘ der Stadt Ilmenau, bekanntgemacht am 22. Feb. 1996, hier die Begründung, u.a. Seite 6

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Räumlich-funktionales Konzept

Aus den voranstehenden generellen Planungszielen leitet sich ein städtebaulicher Ansatz ab, der unter Würdigung der baulichen Gegebenheiten und der Entwicklungschancen zu vier Strukturbereichen im Gebiet führt:

- Erhaltung der historischen, teils denkmalgeschützten Bebauung an der Schwanitzstraße (WB 3)
Die beiden prägnanten Stadtvillen aus dem 19. Jahrhundert stellen hervorragende Beispiele gründerzeitlicher Architektur dar. Das nördliche Gebäude ist zudem denkmalgeschützt. Im Bebauungsplan soll insbesondere ihre solitäre Lage gesichert werden.
- Übernahme des bestehenden Parkplatzes in der Gebietsmitte in das Planungsrecht (P)
Der wesentliche Beitrag des Parkplatzes zur Funktionsfähigkeit der Innenstadt und seine Alternativlosigkeit führen zur Festschreibung. Der Ausbauzustand befindet sich zudem auf einem sehr guten Stand einschließlich der Bereitstellung einer Elektroladestation. Da im Umfeld und in der übrigen Innenstadt ausreichende Optionen für Ergänzungsbebauungen verschiedener Art vorhanden sind, führt der Verzicht auf eine Bebauung zu keinen spürbaren Verlusten an Entwicklungspotenzial.
- Ergänzung der bestehenden Bebauung am Homburger Platz als Anknüpfung an gewachsene Stadtstrukturen (WB 1)
Eine bauliche Fortführung ausgehend von dem vorhandenen Eckgebäude ermöglicht die städtebaulich wünschenswerte Schließung der Platzwand des Homburger Platzes. Die evangelische Kirche als Besitzerin der Eckimmobilie hat Interesse an einer Ergänzungsbebauung signalisiert, um ihr heutiges Angebot an sozialen Diensten zu ergänzen und eventuell zugeordnete Wohnformen anzubieten. Die Stadt Ilmenau bewertet diese Absichten, gerade an diesem Standort, sehr positiv.
- Innenentwicklung mit moderneren Formen am Dr. Hans Vogel-Weg (WB 2)
Als Ersatzbau der 2015 abgerissenen Vogel-Villa und zur Nutzung des Eckgrundstückes Mühlgraben / Dr. Hans Vogel-Weg wurden bereits im Jahr 2017 Bauwünsche vorgetragen. Wegen nur begrenzter Prägung durch die Umgebung und durch das Vorhandensein aktueller Bauformen mit dem Anbau der Sparkasse und dem Parkhaus wird hier die Möglichkeit zur Zulassung von häufig nachgefragten eher kubischen Bauformen mit Flachdach gesehen. Die von größeren Straßen abgerückte Lage bietet eine für innerstädtische Verhältnisse ruhige Lage. Wohnen und im Übergangsbereich zur Fußgängerzone Dienstleistungen und auch kleinere Einzelhandelsangebote sollen hier im Vordergrund stehen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird bauplanungsrechtlich entsprechend der angetroffenen und der künftig angestrebten Strukturen als Besonderes Wohngebiet – WB - nach § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Damit wird eine Gebietsart aufgegriffen, die der Flächennutzungsplan großflächig im gewachsenen Ilmenauer Stadtkern darstellt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dies die Fortführung der Widmung, wie sie der Ursprungsbebauungsplan bereits an der Schwanitzstraße vorgab. Kleinräumig wird an die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans

Nr. 28 ‚Straße des Friedens‘ angeknüpft, der die Südseite der Fußgängerzone und ihre Randbereiche zum Inhalt hat.

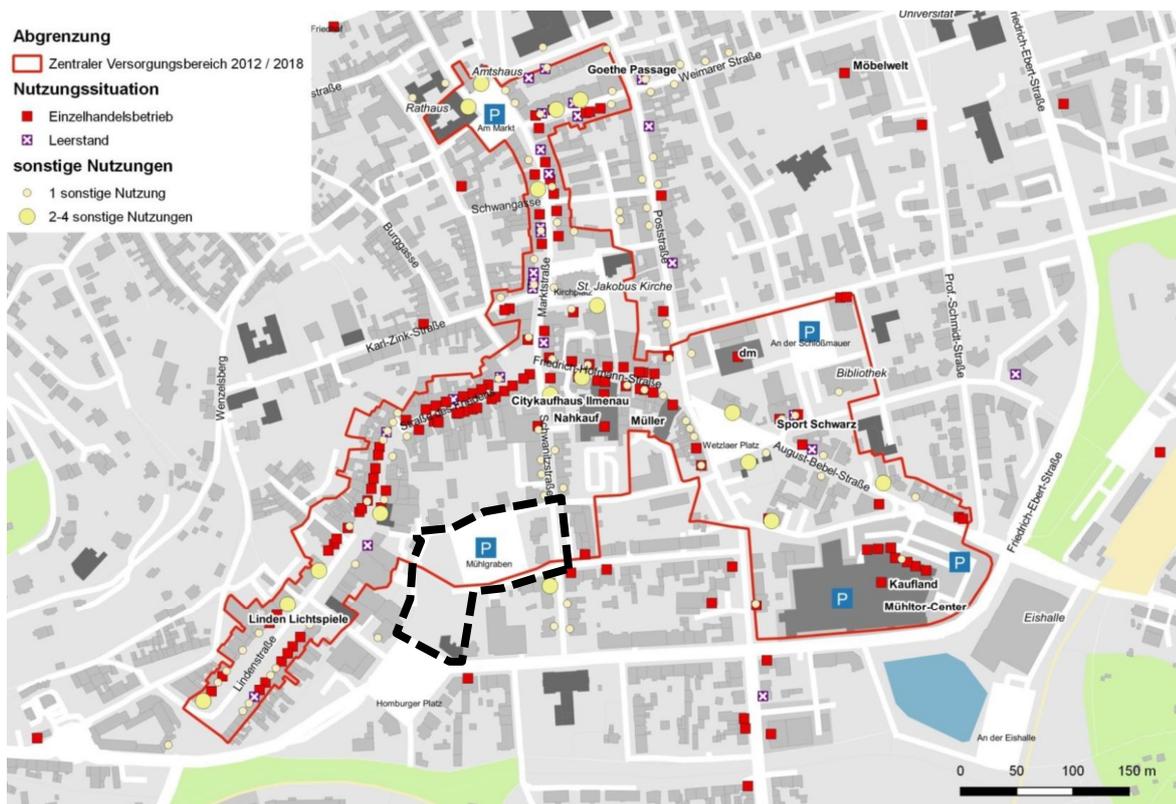
Die Nutzungsstruktur eines Besonderen Wohngebietes erlaubt die Erhaltung und Fortentwicklung der typischen innerstädtischen Nutzungsmischung in Ilmenau bei gleichzeitiger Betonung der Wohnfunktion.

Zur Sicherung eines angemessenen Wohnflächenanteils wird die Festsetzung getroffen, dass oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Damit wird der Gefahr entgegengewirkt, dass am Rande des Stadtkerns der unbedingt erhaltenswürdige Wohnanteil z. B. durch Büros und Praxen zurückgedrängt wird. Den übrigen Funktionen wird mit zwei uneingeschränkt verfügbaren Geschossen hinreichend Raum gegeben. Über eine Ausnahme wird innerhalb der Gebäude eine flexible Handhabung ermöglicht – oberhalb des 1. Obergeschosses können auch die sonstigen allgemein oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen erlaubt werden, wenn innerhalb des Gebäudes ein Ersatz geschaffen wird, damit der Wohnraum nicht verloren geht,

Gegenüber der Zuordnung von Zulässigkeiten in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen sonstige Gewerbebetriebe statt allgemein nur ausnahmsweise zulässig sein. Hier sollen Nutzungskonkurrenzen, insbesondere bei größeren Nutzflächen, zu den bevorzugten Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen vermieden werden. Tankstellen, die wegen ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche sowie wegen der rückwärtigen Lage der Bauflächen zu größeren Stadtstraßen als erhebliche Störfaktoren in Erscheinung treten würden, werden mittels Textfestsetzungen komplett ausgeschlossen.

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 wie auch die vorherige von 2012 grenzt den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in der Verlängerung der Mühlenstraße nach Süden ab.

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



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

Damit sollen gemäß der ‚Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung‘⁵, Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie unter bestimmten weitergehenden Bedingungen in benannten Nahversorgungszentren oder in städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten liegen. Da für den südwestlichen Teil des Plangebiets, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt liegt, keine der weitergehenden Bedingungen zutreffen, werden hier Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird gemäß der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 17 mit 0,6 für die Besonderen Wohngebiete festgesetzt. Hinzu kommt die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Damit sind, auch unter Einbeziehung der in diesem Gebiet wahrscheinlichen und auch zu befürwortenden Tiefgaragen, ausreichende Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Für die Stadtvillen wird die GRZ leicht vermindert angesetzt, um die solitäre Lage der Baukörper zu erhalten.

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

Höhe baulicher Anlagen

Die grundsätzliche Steuerung hierzu erfolgt für Gebäude mit zulässigen geneigten Dächern über die Traufhöhe (TH) sowie mittelbar über die zulässige Dachneigung. Für Gebäude mit Flachdach wird eine Gebäudehöhe (GH) verwendet. Da im Sinne der Innenentwicklung eine substanzielle Bebauung erhalten bzw. bei Neubauten geschaffen werden soll, werden Mindestbauhöhen vorgegeben. An der Schwanzitzstraße und am Homburger Platz ist der Ansatz zusätzlich gestalterisch begründet.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich jeweils am Bestand und an der Umgebung. Im Innenbereich werden Gebäudehöhen definiert, die bis zu vier Geschossen entsprechen. Das zielt auf die gewünschte mäßig verdichtete Bebauung mit solitären Baukörpern in lockerer Anordnung. Aufgrund der Lage und der Maßstäblichkeit des Gebietes erscheint diese Höhe vertretbar. Konflikte zu umgebenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Von der bestehenden Bebauung wird mit der Lage der überbaubaren Flächen ein hinreichender Abstand gewährleistet.

Zur praktischen Umsetzung der Höhenfestsetzungen kann auf bestehende Straßen als jeweiliger unterer Bezugspunkt abgestellt werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Nach der Maßstäblichkeit des Gebietes ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern naheliegend. Diese wird für die Zeile am Homburger Platz als abweichende Bauweise modifiziert, um die Möglichkeit des Anbauens an das bestehende Gebäude zu geben.

Die Erhaltung der historisch gewachsenen Straßenrandbebauung wird durch die Stadt generell als wichtiges städtebauliches Ziel bewertet. Entsprechend wird bei gegebener prägender Bebauung die straßenseitige Bauflucht als Baulinie festgesetzt. Dies ist auch unter Würdigung der privaten Belange vertretbar, u.a. da eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke eine Bebauung an der Straße nahe legt.

Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen greift vorhandene Strukturen auf. Im Innenbereich wird eine städtebauliche Ausrichtung mit Bezug auf vorhandene öffentliche Straßen und Wege vorgenommen.

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

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

Nach der innerstädtischen Lage wird ergänzend zu oberirdischen Stellplätzen die Schaffung von Tiefgaragen ermöglicht. Davon ausgenommen ist der Bereich an der Schwanzitzstraße, da der Bestand als verfestigt angesehen wird und die räumlichen Verhältnisse ohnehin keine Tiefgarage zulassen. Auch ist hier in Korrespondenz zum benachbarten öffentlichen Parkplatz die Unterbringung der Fahrzeuge auf offenen Stellplätzen zu bevorzugen.

Garagen werden aus gestalterischen Gründen, auch um Abstände zu den öffentlichen Straßen und Wegen zu gewährleisten, nur in den überbaubaren Flächen zugelassen.

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. Die Vorgaben erfolgen ergänzend zu der bestehenden Gestaltungs- und zur Werbesatzung.⁶

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 Leuchtfarben⁷, werden generell ausgeschlossen. Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung sind diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen können und den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet deutlich entgegengerichtet sind. Zur Farbgebung werden solche Wirkungen gemäß grundsätzlicher Überlegungen der Stadt für grelle und besonders kontrastreiche Farbtöne befürchtet. Entsprechend werden Reinweiß, dunkle Farben sowie Leucht- bzw. Neonfarben ausgeschlossen. Ebenso sind Lacke und Ölfarben wegen ihrer Glanzeffekte nicht gestattet.

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.⁸ 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.

Besonderes Augenmerk richtet sich hinsichtlich des Stadtbildes auf die Häuserzeile an der Schwanzitzstraße sowie den Abschluss des Homburger Platzes. Den Bereichen kommt als historisch ge-

⁶ Satzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Ilmenau vom 16. 02. 1995 und

Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlage und Warenautomaten im „Historischen Stadtkern“ der Stadt Ilmenau (Werbesatzung „Historischer Stadtkern“) vom 3. Februar 2012

⁷ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

⁸ vgl. in den Textfestsetzungen Anhang 2 – Umgang mit dem Artenschutz die Maßnahme V3: Ausgestaltung von Glasfassaden

wachsene Stadtstraßen, am Homburger Platz auch im Zusammenwirken mit den gegenüber liegenden Gebäuden, eine herausgehobene stadtgestalterische Bedeutung zu. Bauplanungsrechtlich wird bereits mindestens das Äquivalent zu zwei Geschossen zur Sicherung einer angemessenen Höhe der Bebauung vorgegeben. Dies wird bauordnungsrechtlich in Anlehnung an die traditionellen Bauformen mit der Begrenzung auf Sattel- und Walmdächer mit ortstypischen Neigungen und Vorgaben zu Fensterformaten ergänzt. Ausnahmsweise können Mansarddächer zugelassen werden. Das z. B. kommt als Bezugnahme auf angrenzende Gebäude in Betracht.

6.2 ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die Erreichbarkeit und die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin über im Gebiet vorhandene bzw. angrenzende Straßen gewährleistet. Lediglich der Südteil des Dr. Hans Vogel-Wegs und ein gebietsquerender Fußweg sollen nicht für die Grundstücksanbindung genutzt werden, da hier beengte Verhältnisse bestehen und der Fußgänger- und Radfahrerverkehr Vorrang hat.

Mit der Verbreiterung des Dr. Hans Vogel-Wegs soll den Belangen des Radverkehrs besonders Rechnung getragen werden. Dadurch wird auch eine Alternativstrecke zur Fußgängerzone angeboten, wo immer wieder Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern auftreten.

Technische Erschließung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und weiteren Medien soll über die vorhandenen Leitungen und nach Erfordernis über nahegelegene Stadtstraßen gesichert werden.

Für den Nordwestbereich, wo zurzeit keine Trinkwasserversorgung besteht, wird flankierend eine Regelung zur Privaterschließung über einen Vertrag mit dem Eigentümer vorgesehen.

Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Ilmenau.

Niederschlagswasser kann prinzipiell in vorhandene Kanäle abgeführt werden. Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes soll aus hydraulischen Gründen eine Zuleitung zum verrohrten Mühlgraben erfolgen. Diese Gewässerbenutzung bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Löschwasser

Zur Bereitstellungssituation wurde eine Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle eingeholt⁹. Danach bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken zur Löschwasserbereitstellung.

Mehrere Über- und Unterflurhydranten sind im Umfeld des Plangebietes im öffentlichen Trinkwassernetz vorhanden. Hier ist eine Entnahme mit 48 m³/h genehmigt. Ergänzend wird es daher notwendig, eine ausreichende und unerschöpfliche Reserve zu erschließen. Diese steht mit der Ilm ca. 220 m südlich des Plangebietes zur Verfügung.

Deshalb soll dort, im Bereich des Homburger Platzes, am Ufer der Ilm eine dauerhafte Löschwasserentnahmestelle eingerichtet und dauerhaft gekennzeichnet werden. Die Stadt beabsichtigt die zeitnahe Herstellung.

⁹ Stadt Suhl, Amt für Brand- und Katastrophenschutz (als Auftragsangelegenheit): Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle, Betreff: Bebauungsplan Nr. 19 Am Mühlgraben der Stadt Ilmenau – Thema Löschwasser, Suhl, 03/07/2018

6.3 NATUR UND UMWELT

6.3.1 Grünordnungsplanung und Bilanzierung des Eingriffs

Grünordnerische Ansätze

Zum Ursprungsbebauungsplan war 1995 ein Grünordnungsplan erstellt worden. Bereits damals wies das Gelände aufgrund des vorhandenen Parkplatzes und der randlichen Bebauung eine geringe bis sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Lediglich einzelnen Bäumen und an den Stadtvillen vorhandenen Grünflächen kam eine begrenzte Wertigkeit zu. Empfehlungen der Fachplanung zu den Grünflächen sowie zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen wurden in die damaligen Festsetzungen übernommen.

In der vorliegenden Planung werden in Fortführung und Ergänzung des Ursprungsplans diese Ansätze verfolgt:

- Erhaltung der vorhandenen Bäume,
- Durchgrünung der bestehenden und der neu zu entwickelnden Bauflächen,
- Schaffung einer wegbegleitenden Baumreihe im Westen des Plangebietes,
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

Betrachtungen zum Eingriff

Da diese Bebauungsplanänderung gegenüber dem Ursprungsplan die mögliche bauliche Verdichtung reduziert sowie vorhandene Grünelemente im Wesentlichen erhält bzw. ergänzt, ist nicht mit einem erweiterten Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen.

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

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

Der rechtlich gegebene Ausgangszustand bezieht sich zunächst auf die planungsrechtlichen Bestimmungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans. Der jetzt mit zu überplanende Bereich wird als Gebiet nach § 34 BauGB betrachtet, d.h. als Verkehrsflächen in voller Versiegelung sowie als private Grundstücksflächen mit einer Grundfläche analog zu einem Besonderen Wohngebiet wie im Flächennutzungsplan dargestellt. Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar *	davon nicht versiegelbar
Besondere Wohngebiete (WB)	1.249	999	250
Sondergebiete (SO)	3.514	3.514	0
Straßenverkehr	2.631	2.631	0
unbeplanter Innenbereich	3.284	2.627	657
Gesamt	10.678	9.771	907

* WB und unbeplanter Innenbereich: GRZ 0,6 max. Überschreitung bis 0,8

* SO: GRZ 1,0

GRZ = Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

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

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar *	davon nicht versiegelbar
Besondere Wohngebiete (WB)	5.081	4.065	1.016
Verkehrsflächen und solche besonderer Zweckbestimmung	5.325	5.325	0
Versorgungsfläche	62	62	0
öffentliche Grünflächen	210	0	210
Gesamt	10.678	9.452	1.226

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

GRZ = Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nach der voranstehenden Bilanzierung reduziert sich die zulässige Versiegelung um 319 m² oder um 3 %, bezogen auf die Gesamtfläche.

In der Gesamtbewertung des Eingriffs ergibt sich hinsichtlich der Versiegelung gegenüber dem rechtlichen Zustand keine wesentliche Veränderung. Qualitativ ist eine Verbesserung zu erwarten, da die vollversiegelten Bereiche zugunsten der teilweise durchgrüneten abnehmen. Als solche sind die Flächen der Besonderen Wohngebiete einzuordnen, die jetzt einen größeren Umfang haben. Auch wird eine Überstellung einiger Bereiche mit Bäumen erreicht, deren Bedeutung ihrer mit wachsender Größe zunehmen wird. Dies ist bereits für den öffentlichen Stellplatz der Fall.

Ortsfeste Pflanzbindungen

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

- in der Gebietsmitte als Erhaltung des dortigen dichten Baumriegels,
- im Westen als Ausbildung einer wegbegleitenden Baumreihe,
- im Osten an den Stadtvillen als Erhaltung bestehender Einzelbäume.

Damit wird unter vorwiegend gestalterischen Gründen auf eine Durchgrünung des Gebietes hingewirkt. Der Baumriegel am westlichen Rand des öffentlichen Parkplatzes trennt diesen von dem angrenzenden Besonderen Wohngebiet. Verzichtet wird auf eine Erhaltungsvorgabe für eine zu Beginn der Planung noch vorhandene große Buche im Südwesten des Planungsbereichs. Durch die große Ausladung und den ausgedehnten Wurzelbereich ist die an sich gewollte Neubebauung in diesem Bereich deutlich erschwert. Stattdessen wird eine Baumreihe entlang des Dr. Hans Vogel-Wegs geplant, die als Vernetzungselement einen gestalterischen Mehrwert erwarten lässt.

Sonstige Bestimmungen zur Bepflanzung

Die weiteren Festsetzungen zur Grünordnung dienen der inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur gestalterischen Aufwertung. Insbesondere werden Vorgaben zur Bepflanzung der nicht

bebaubaren Flächen mit Bäumen und Sträuchern sowie zur Dachbegrünung gemacht. Stellplatzanlagen sind ergänzend ab vier Stellplätzen mit Bäumen zu überstellen.

6.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der Wirkung des Vorhabens auf artenschutzrechtliche Belange wurde durch die Stadt Ilmenau ein Gutachten¹⁰ in Auftrag gegeben. Gegenstand waren die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten.

Die planungsraumbezogene artenschutzrechtliche Beurteilung kam nach Gelände- und Gehölzkontrolle sowie Literaturrecherchen zu Befunden zu zwei Tiergruppen:¹¹

Fledermäuse:

- 11 Fledermausarten sind potenziell als regelmäßig oder gelegentlich im Gebiet jagende oder durchziehende Arten zu erwarten;
- von den im Planungsraum vorhandenen 19 größeren Gehölzen wies nur eine Linde auf Flurstück 557 eine als Sommer-/Männchen- oder Zwischenquartier geeignete Spalte auf, die zum Kontrollzeitpunkt jedoch nicht mit Fledermäusen besetzt war;
- sonst waren keine geeigneten Höhlen, Spalten oder Rindenabrisse in entsprechend dimensionierten Gehölzen vorhanden; Winterquartiere sind ebenfalls auszuschließen, da im Planungsraum, abgesehen vom vorhandenen und verbleibenden Gebäudebestand, keinerlei Keller, Stollen o.ä. vorhanden sind;

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

Vögel:

- die Geländekontrolle mit einer Potenzialabschätzung vor dem Hintergrund der Habitatausstattung erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 56 Vogelarten, darunter vier regelmäßige Brutvogelarten, 15 unregelmäßige Brutvogelarten, drei Brutvogelarten der näheren Umgebung sowie 27 Nahrungsgäste und sieben Durchzügler/Rastgäste;
- bei den potenziellen Brutvogelarten handelt es sich durchweg um Arten, welche im Stadtgebiet Ilmenau weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind;
- abhängig vom Grad der zukünftigen Begrünung des Planungsraumes und vom Angebot an künstlichen Nisthilfen ist nach Abschluss der Bebauung mit einem vergleichbaren Brutvogelbestand zu rechnen;

Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten 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 bauzeitliche Beschränkungen und Ersatzmaßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht eintreten.“*¹²

¹⁰ Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Dipl.-Biologe Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung für das 1. Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 19 („Am Mühlgraben“) in Ilmenau (Ilm-Kreis/Thüringen), Abschlussbericht, Plaue, Oktober 2017

¹¹ vgl: Institut für biologische Studien Jörg Weipert ..., Zusammenfassung S. 7

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

Als notwendige Maßnahmen benennt der Gutachter die Folgenden:¹³

„Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1:Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel)

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

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1/CEF:Nisthilfen Vögel als Ausgleich für verlorene Niststätten

Maßnahme A2/CEF:Fledermausquartiere als Ausgleich für verlorene Quartiermöglichkeiten“

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. Wegen der aus dem Gutachten entnehmbaren fehlenden konkreten Betroffenheit von streng geschützten Arten werden Ausgleichsmaßnahmen auf Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen bezogen.

6.3.3 Schallschutz

Die im Plangebiet vorhandene Parkplatzfläche stellt eine Quelle von Lärmemissionen dar. Zur Prüfung einer verträglichen Zuordnung von Nutzungen, auch unter Beachtung des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, wurde eine gutachterliche Beurteilung¹⁴ eingeholt.

Neben dem Parkplatz sind mehrere Straßen (Karl-Liebknecht-Straße L 3004, Schwanitzstraße, Mühlenstraße und Mühlgraben) sowie ein öffentliches Parkhaus zwischen Mühlenstraße und Karl-Liebknecht-Straße im Plangebiet bzw. im Nahumfeld vorhanden, die als Geräuschquellen zu beachten sind. Die schalltechnische Untersuchung erfasst die Emittenten mit geeigneten Prognoserechnungen.

Da es sich bei dem Parkplatz und dem Parkhaus wie bei den Straßen um öffentliche Verkehrsanlagen handelt, erfolgt die Ermittlung und Beurteilung zunächst anhand der Regelungen für Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘. Hilfsweise werden im Hinblick auf kurzzeitige Geräuschspitzen und die Impulshaltigkeit der Geräusche von Parkplatz

¹³ Institut für biologische Studien Jörg Weipert ..., Zusammenfassung S. 7 und S. 8

¹⁴ isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Stadt Ilmenau, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Am Mühlgraben – 1. Änderung und Erweiterung", Bericht Nr. 2019-100, Bitburg, den 19. Juni 2019
vgl. dort insbesondere die Zusammenfassung ab Seite 26

und Parkhaus, die in den Regelungen zum Verkehrslärm keine besondere Berücksichtigung finden, insbesondere die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) herangezogen.

Als Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen wird ein digitales dreidimensionales Rechenmodell erstellt.

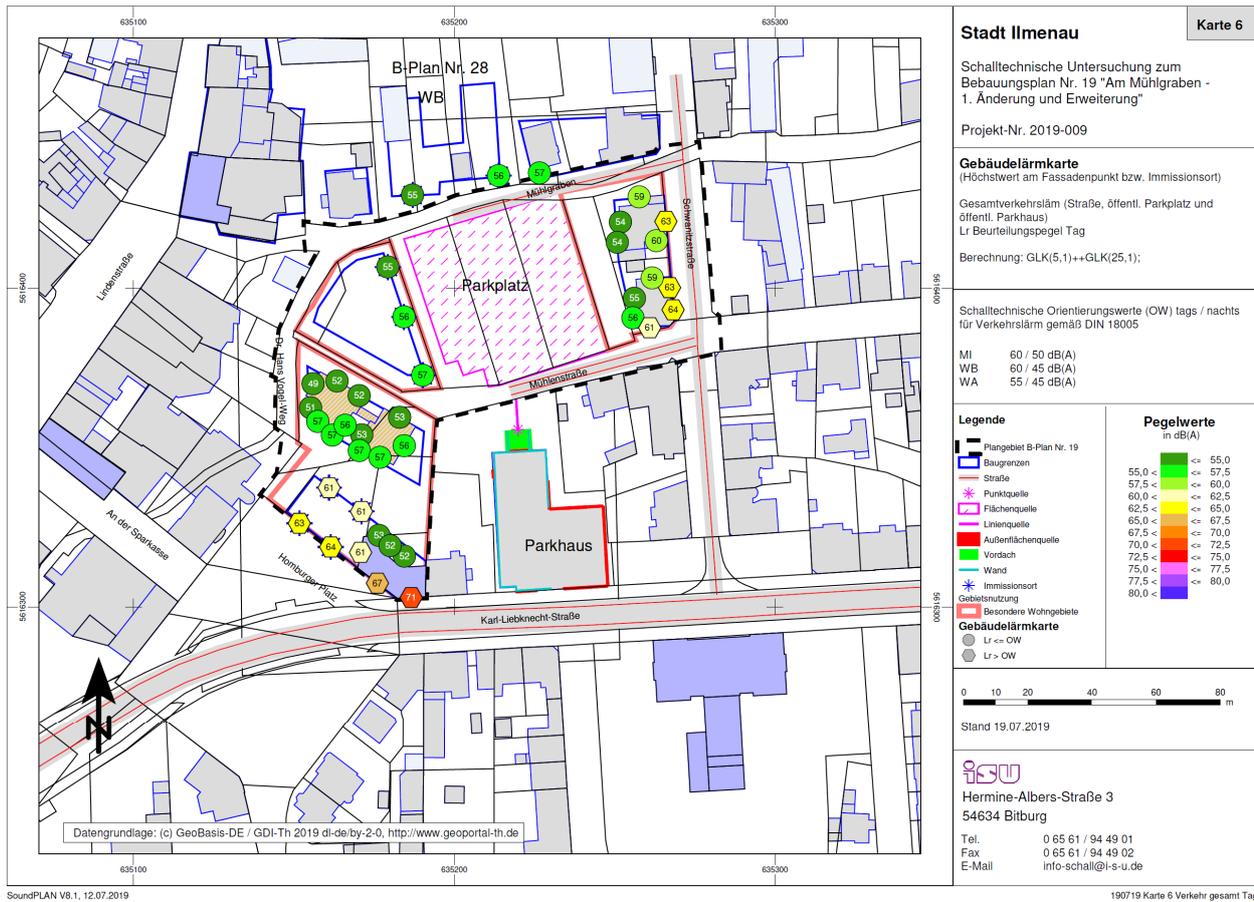
Die Straßenverkehrsgeräusche werden anhand der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 (RLS-90)" ermittelt. Die zugrunde gelegten Eingangsdaten wurden mit der Stadtverwaltung Ilmenau abgestimmt.

Insbesondere im Nahbereich der Karl-Liebnecht-Straße und der Schwanitzstraße ergeben sich im Plangebiet erhöhte Straßenverkehrsgeräusche im Vergleich zu den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für Verkehrslärm in Besonderen Wohngebieten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Geräuschemissionen von Parkplatz und Parkhaus wurden anhand der ‚Parkplatzlärmstudie‘ ermittelt, da die RLS-90 keine Rechenverfahren für Parkhäuser enthalten. Nach diesem Regelwerk wird die erhöhte Störwirkung durch die Impulshaltigkeit der Geräusche berücksichtigt. Die Eingangsdaten, insbesondere für das Parkhaus, beinhalten eine obere Abschätzung der Frequenzierung, so dass die Ergebnisse eine Maximalabschätzung der Geräusche darstellen.

Durch Schallausbreitungsrechnungen wurden die Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen durch Parkplatz und Parkhaus ermittelt. Diese liegen unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Besonderen Wohngebieten.

Eine Überlagerung der Geräuscheinwirkungen von Straßen, Parkplatz und Parkhaus zum Gesamtverkehrslärm ergibt, dass die Straßenverkehrsgeräusche außer im Nahbereich des Parkplatzes überwiegen. Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Besonderen Wohngebieten sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.



Für den Parkplatz und das Parkhaus wurden außerdem kurzzeitige Geräuschspitzen ermittelt und anhand des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm beurteilt. Die höchsten Geräuschspitzen werden beim Kofferraum-/Heckklappenschließen verursacht. Überschreitungen der zulässigen Werte sind nur im empfindlicheren Nachtzeitraum zu erwarten. Zur Beurteilung werden nachts die Schwellenwerte für allgemeine Wohngebiete herangezogen, da die TA Lärm keine expliziten Höchstwerte für Besondere Wohngebiet enthält. Beim Kofferraum-/Heckklappenschließen werden Maximalpegel verursacht, die die zulässigen Höchstwerte nachts in allgemeinen Wohngebieten von $40 + 20 = 60 \text{ dB(A)}$ im Nahbereich des Parkplatzes erheblich übersteigen. Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gutachterlich werden in der Folge Ansätze zur Minderung der Geräuscheinwirkung diskutiert.

Die Geräusche von der Karl-Liebkecht-Straße, der Schwanitzstraße und der Mühlenstraße könnten durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h um 2 bis 3 dB(A) gemindert werden. In der Wertung durch die Stadt ist der Ansatz denkbar. Da die Aufstellung eines Verkehrskonzeptes erst ansteht und letztlich zu treffende Festlegungen nicht absehbar sind und diesen nicht vorgegriffen werden soll, wird der Vorschlag für dieses Bebauungsplanverfahren nicht weiter verfolgt.

Eine Vermeidung von überhöhten Spitzenpegeln nachts vom Parkplatz und vom Parkhaus könnte nur durch deutliche Nutzungsbeschränkungen nachts erreicht werden. Diese würden auch die Geräuschbelastung der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes im Nahbereich des Parkplatzes reduzieren. In städtischer Wertung würde dadurch die Nutzbarkeit insbesondere des Parkplatzes, der für die abendliche Attraktivität der Innenstadt als wesentlich

angesehen wird, erschwert bis unmöglich gemacht. Mangels alternativer Parkplatzflächen kommt das nicht in Betracht.

Da die Beurteilungspegel von Parkplatz und Parkhaus die schalltechnischen Orientierungswerte nachts einhalten und Überschreitungen von Parkplatz und Parkhaus auf Spitzenpegel beschränkt sind, wird im vorliegenden Fall eine Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet gutachterlich für gerechtfertigt gehalten. Das wären insbesondere Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüfter für zum Schlafen genutzte Räume. Für die bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes würde dann der Status quo der Geräuschsituation verbleiben.

Für den Nahbereich der Straßen und des Parkplatzes werden gutachterlich passive Maßnahmen untersucht. Grundlage hierfür ist die in Thüringen als technische Baubestimmungen eingeführte DIN 4109 vom Juli 2016 ‚Schallschutz im Hochbau. Die dem passiven Schallschutz zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 werden berechnet und in einer Karte dargestellt. Ergänzend sind Außenwohnbereiche in den überbaubaren Flächen am Homburger Platz und der Schwanitzstraße auf der ruhigen Gebäudeseite anzuordnen.

Da ein passiver Schallschutz gegen Verkehrsgläusche zulässig ist und auch vertretbar ungesetzt werden kann, übernimmt der Bebauungsplan diese Vorschläge, ergänzt um die Grundrissorientierungen, als Festsetzungen.

6.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Zur räumlichen Abgrenzung wird auf die Planzeichnung verwiesen. Nähere Angaben werden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel 3 ‚Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, sowie Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ gemacht.

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden die folgenden, nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Bestimmungen:

- eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- der Naturpark Thüringer Wald nach Thüringer Naturschutzgesetz
- die Baumschutzsatzung
- Gestaltungs- und Werbesatzungen

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

Das Plangebiet befindet sich in einem größeren Bereich in Ilmenau, in dem eine grundsätzliche Subrosionsgefährdung besteht. Nach Auskunft der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) im Rahmen der Flächennutzungsplanung können nach den geologischen Verhältnissen in Ilmenau - Ausstrich des Zechsteins und des überlagernden, nördlich anschließenden Unteren Buntsandsteins - Erdfälle oder Erdsenken nicht ausgeschlossen werden. Für Bauwerke

bestehen deshalb aufgrund subterranner Auslaugungsprozesse „differenzierte Standsicherheitsrisiken“. Das bedeutet, dass in diesen Gebieten für Bauwerke besondere konstruktive Maßnahmen¹⁵ im Sinne eines vorbeugenden Katastrophenschutzes notwendig werden können.

In einem Schreiben von 1993 war formuliert worden: „Baugrundschwächen treten in den salinaren Schichten des Zechsteins auf. Wegen der Überdeckung durch Lockergesteine ist die Gefährdung durch Erdfallbildungen stark gemindert. Eine Untersuchung des Baugrundes durch ingenieurgeologische Bohrungen (bis zu dem Festgesteinsverband des Zechsteins) wird empfohlen.“

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

Vorsorglich wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Kennzeichnung von Flächen vorgenommen, ‚bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind‘. Vgl. ergänzend die Ausführungen unter 8. Hinweise zur Planverwirklichung, 8.1 zur dringlichen Beachtung bei der Bauausführung, den kompletten Unterpunkt ‚Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen‘.

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

Ausgehend von der genannten Sachlage wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB eine Kennzeichnung von Flächen vorgenommen, „unter denen der Bergbau umgeht“. Hier ist der Bergbau in der Vergangenheit umgegangen. Die grundsätzliche Gefahr einer Bergschadensgefährdung ist gegeben.

Aufgrund der Gefährdungen, die von den alten Bergbauanlagen ausgehen, ist bei Bauplanungen in und um Ilmenau eine bergbauliche Stellungnahme beim Thüringer Landesbergamt einzuholen. Dort stehen bergschadenkundliche Analysen und Erkundungsberichte zur Verfügung – vgl. auch die Auszüge unter 8. Hinweise zur Planverwirklichung, 8.1 zur dringlichen Beachtung bei der Bauausführung, Unterpunkt Bergschadensgefährdung.

Laut Auskunft des Landesbergamtes im Schreiben vom 28. Feb. 2018 liegt der Geltungsbereich im „Sturmheide Revier“, ein Bergbaurevier, welches sich wesentlich der Innenstadt befindet und sich nach Südosten erstreckt. In diesem Gebiet ging über viele Jahrhunderte Bergbau auf das Kupferschieferflöz des Zechsteins um. Eine Bergschadenkundliche Analyse (BSA) liegt vor. 2011 fand eine Überarbeitung zum Kupferschieferbergbau statt. Im südwestlichen Planungsbereich verläuft der „Martinröder Stollen“. Dieser dürfte nahezu vollständig verbrochen bzw. zugeschlämmt sein, so dass keine nennenswerten offenen Hohlräume mehr existieren. Aufgrund der Tiefenlage

¹⁵ Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena, empfiehlt eine planerische sowie konstruktive Anpassung einer möglichen Bebauung an die potenzielle Subrosionsgefährdung sowie an die allgemeinen geologischen Bedingungen. In entsprechend gefährdeten Bereichen haben sich Flächengründungen mittels ausreichend bewehrter, tragender Bodenpaletten einschließlich bewehrter Gründungspolster oder entsprechend bewehrte Fundamentbalken bzw. Balkenroste bei Streifenfundamenten bewährt. Derartige Gründungen sind prinzipiell in der Lage, mögliche punktuelle Einbrüche bzw. Setzungen des Untergrundes schadlos überbrücken zu können.

geht vom Stollen keine Gefährdung der Tagesoberfläche aus. (aus der überarbeiteten Bergschadenkundlichen Analyse „Kupferschieferbergbau in Ilmenau – Werke Sturmheide und Roda“ vom 09.12.2011).

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich immer wieder neue Erkenntnisse bezüglich altbergbaulicher Anlagen (u.a. durch Schadensmeldungen, Erkundungs- und Sicherungsarbeiten) ergeben. So wurde bei Kanalbauarbeiten in Ilmenau in der Karl-Liebknecht-Straße B 4 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-Liebknecht-Straße festgestellt werden.

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, das beschleunigten 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 gegeben.

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 der Besonderen Wohngebiete umfasst rund 5.100 m², die erlaubte Grundflächenzahl ist mit maximal 0,6 festgesetzt; damit errechnet sich eine zulässige Grundfläche von weniger 3.000 m²;
- 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 Besonderen Wohngebiets 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 liegen 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 deutlich außerhalb des zugehörigen Achtungsabstands;

Verfahren und Abwägung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Aufgrund von Planergänzungen und -änderungen erfolgte eine erneute förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger sowie der Öffentlichkeit.

Die vorgetragenen Anregungen wurden planungsbegleitend gewürdigt. Die erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge u. a. zu den Themen Artenschutz, Schallimmissionen und Löschwasserbereitstellung, lieferten wichtige Erkenntnisse zur Qualifizierung der Planinhalte und zur Abwägung von Anregungen.

Zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird generell auf die umfangreichen und tiefgehenden textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

Rechtsfolgen, Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Die hier vorliegende 1. Änderung ersetzt nach Erlangung der Rechtskraft den Ursprungsbebauungsplan Bebauungsplan Nr. 19 ‚Am Mühlgraben‘ vollständig.

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.

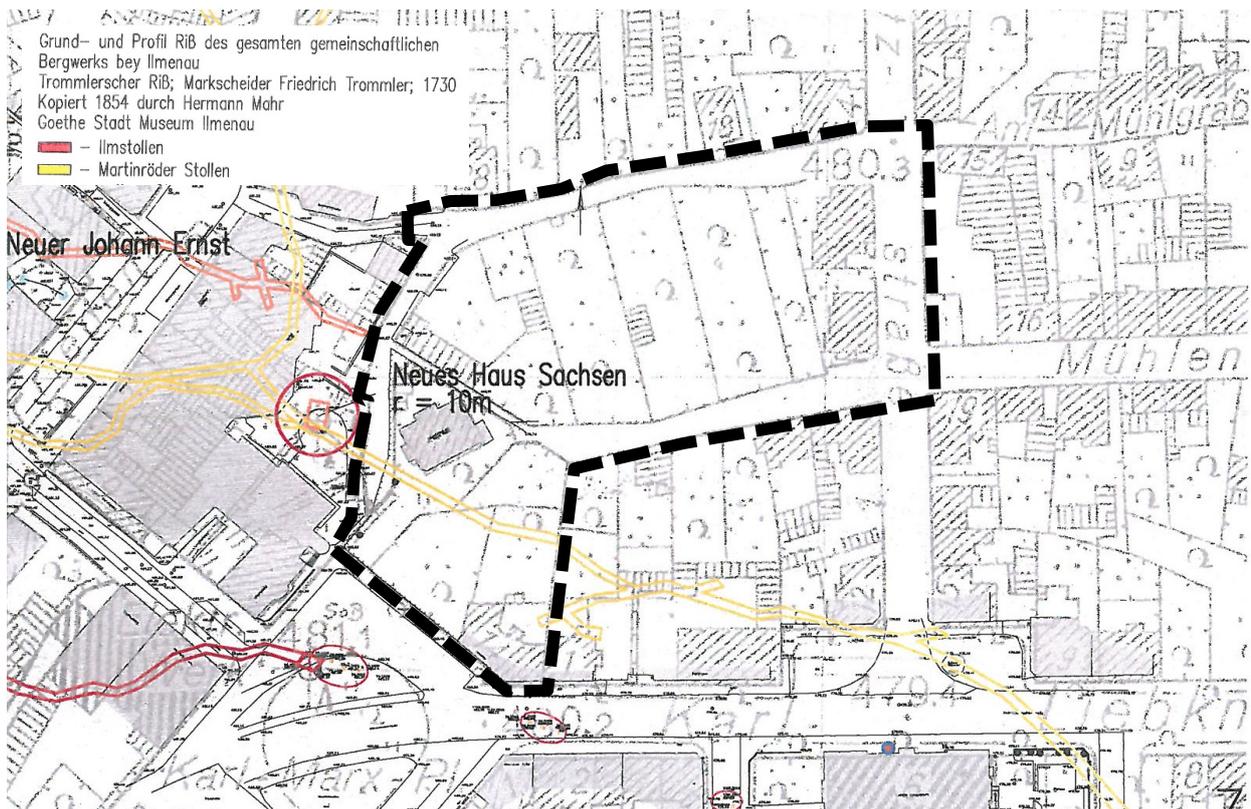
Die Kennzeichnungen des Plangebiets wegen Subrosionsgefährdung bzw. Baugrundschwäche als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, bzw. als bergschadensgefährdeter Bereich sind zu beachten. Daneben soll auf eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden.

Subrosionsgefährdung bzw. Baugrundschwäche

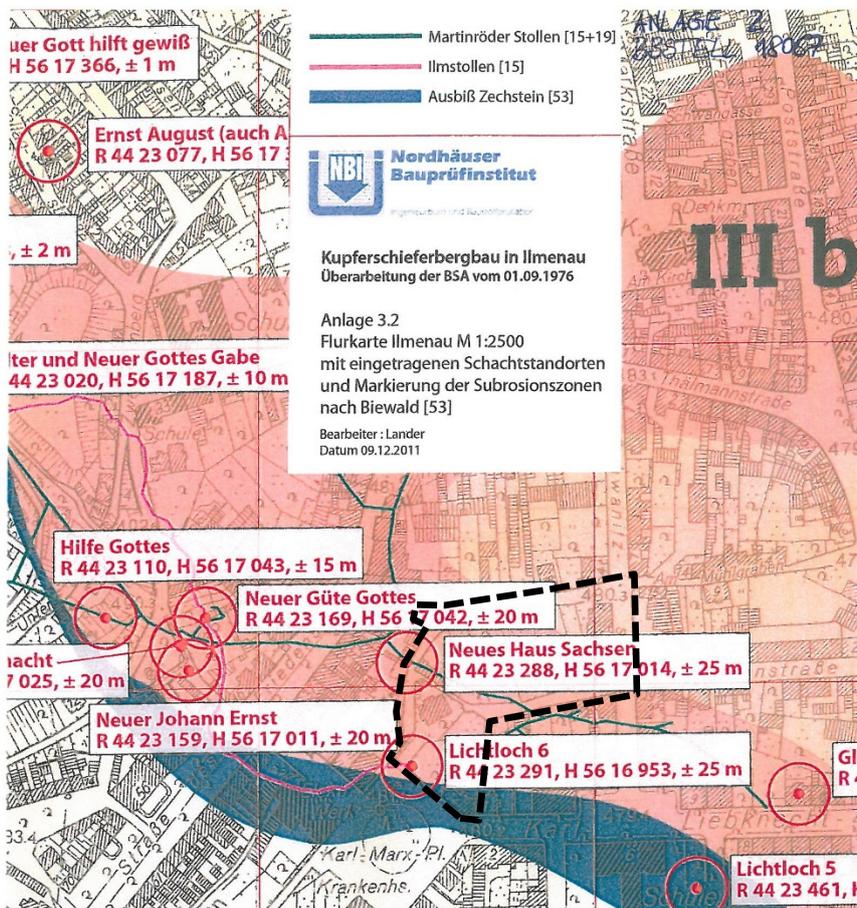
Für den Geltungsbereich ist eine prinzipielle Subrosionsgefährdung gegeben. Nach Auskunft des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (vgl. Punkt 6.4 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen ab Seite 21, dort Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind) können nach den geologischen Verhältnissen Erdfälle oder Erdsenken nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ebenso sind bei höherer Fundamentbelastung eingeschaltete Teichsedimente zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass in diesem Gebiet für Bauwerke besondere konstruktive Maßnahmen im Sinne eines vorbeugenden Katastrophenschutzes notwendig werden können.

Bergschadensgefährdungen

Seitens des Landesbergamtes wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden im Jahr 2018 zum Altbergbau nähere Aussagen getroffen (vgl. Punkt 6.4 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen ab Seite 21, dort Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht) sowie Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben. Sie dienen lediglich der Orientierung. Bei Bauarbeiten, insbesondere wenn Anhaltspunkte für Altbergbau bestehen, wird die Kontaktaufnahme mit dem Amt empfohlen.



Vom Landesbergamt im Rahmen der Behördenbeteiligung im Jahr 2018 zur Verfügung gestellte Unterlagen (Anlage 1, Auszug) überlagert mit der näherungsweise Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (eigene Darstellung)



- – ungesicherter/verbrochener Schacht
- – Gefahr durch Absenkung/Deformation an der Tagesoberfläche
- – gesicherter Schacht
- – Gefahr durch Absenkung/Deformation an der Tagesoberfläche
- r – Gefährdungsradius

Vom Landesbergamt im Rahmen der Behördenbeteiligung im Jahr 2018 zur Verfügung gestellte Unterlagen (Anlage 2, Auszug) überlagert mit der näherungsweise Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (eigene Darstellung)

Laut Landesbergamt ist bei den entsprechenden Erdarbeiten immer auf eine mögliche Beeinflussung durch Altbergbau (unterirdische Hohlräume, eventuell auftretende Verbrüche) zu achten. Bei auftretenden Hohlräumen und Verbrüchen ist das Thüringer Landesbergamt zu informieren.

Erfordernisse des Artenschutzes

Aufgrund einer gutachterlichen Beurteilung **sind bei Bautätigkeiten im Gebiet Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, um Gesetzesverstöße auszuschließen** – siehe in den Textlichen Festsetzungen den Anhang 2. Dort sind die notwendigen Maßnahmen aufgeführt.

Denkmalschutz

Maßnahmen an dem ausgewiesenen Kulturdenkmal sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Es ist eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bei konkreten Maßnahmen mit Erdbewegungen im Plangebiet ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar einzubeziehen, da mit Archäologika gerechnet wird. 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 sind.

Umgang mit dem Oberflächenwasser

Die vorgesehene Einleitung des Niederschlagswassers aus dem nordwestlichen Bereich in den Mühlgraben bedarf der Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde darf die Einleitung nur gedrosselt erfolgen. Weiterhin ist dazu ein Regenrückhalteraum auf der Grundlage einer Drosselmenge von 3,5 l/s*ha (bezogen auf das Einzugsgebiet) nach den Vorgaben des Regelwerkes DWA-A 117 für eine Wiederkehrhäufigkeit von $n=0,5$ zu bemessen und räumlich einzuordnen.

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. Daneben werden von den Trägern verschiedene weitere Anforderungen gestellt, die bei der jeweiligen Projektplanung und –durchführung zu beachten sind.

In der südwestlichen Spitze des Plangebietes verläuft ein Mittelspannungskabel in einem kurzen Abschnitt über ein privates Grundstück. Dieses ist informativ in der Planzeichnung eingetragen.

Eine überbaubare Fläche ist hier nicht vorgesehen, jedoch die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten. Im Falle eines Konfliktes zwischen der Leitung und privaten Nutzungsinteressen wäre im Zuge der Bebauung eine eventuelle Verlegung oder geeignete Schutzmaßnahmen zwischen Leitungsträger und Bauherr zu klären.

Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungssysteme

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes soll nach Auskunft des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ilmenau (WAVI) aus hydraulischen Gründen eine Zuleitung zum verrohrten Mühlgraben erfolgen.

Diese Gewässerbenutzung ist genehmigungspflichtig. Daneben stehen insbesondere seitens des Trägers der Wasserver- und der Abwasserentsorgung (WAVI) verschiedene Anforderungen, Auflagen und Genehmigungsvorbehalte. Diese sind von den Grundstückseigentümern bzw. den Bauherren zu klären und zu beachten.

Wird der Einbau von Brauchwasseranlagen oder Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, sind diese genehmigungs- und abnahmepflichtig.

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.

Im Gebiet ist eine Fernwärmeleitung vorhanden. Der zuständige Anbieter verweist auf die umweltfreundliche Energiegewinnung über ein Biomasse-Heizkraftwerk und einen Kraft-Wärme-Prozess. Inwieweit ein Anschluss an das Ilmenauer Fernwärmenetz in Betracht kommt, ist im Einzelfall zu klären.

Katasterangelegenheiten und Bodenordnung

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

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

Sonstige Hinweise zu Erdingriffen

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Weimar) weist darauf hin, dass Erdingriffe im Plangebiet der Behörde ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen sind.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau
Kaiserslautern/Ilmenau, im Oktober 2020

 1713 03 Be FzB/be

Bebauungsplanung:



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Beitrag zur Grünordnungsplanung



BAUPROJEKT ILMENAU PLANUNGS-GMBH