

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Ilmenau „Campus Wohnen“

Begründung

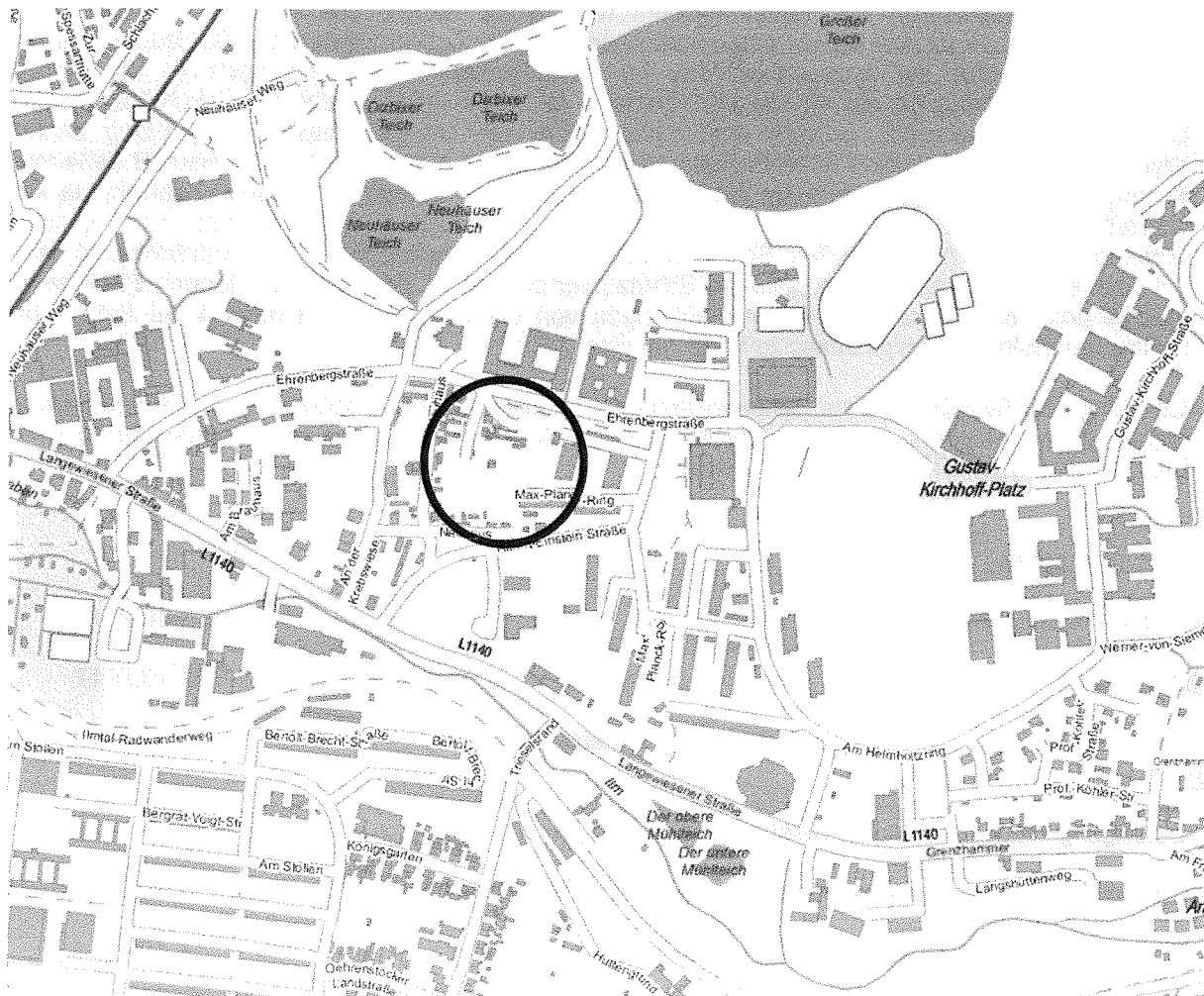
15.04.2019



Planungsbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de



Ankündigung Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

26.10.2018

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung;
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

05.11. – 17.12.2018

Abwägung

Satzungsbeschluss

2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses

Die durch die ISB GmbH geplante Bebauung soll eine sinnvolle Ergänzungsbebauung entlang der Tangente Hauptbahnhof - Campus schaffen und die Siedlungslücke in diesem noch stadtnahen und gut erschlossenen Bereich schließen. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und wertet das gesamte Quartier auf. Es erfolgt eine Nachverdichtung der freien Flächen innerhalb der ringsum bestehenden Bebauung. Die zukünftigen Bewohner werden von der Wohnqualität gewachsener Quartiere profitieren und Nutzen aus der vorhandenen Infrastruktur wie z.B. Arzt und Physiotherapie in der Ehrenbergstraße, Bushaltestelle am Campus und Naherholung an den Teichen ziehen. Durch die hervorragende Lage wird insbesondere Familien mit Kindern und dem Bedarf nach 4-Raum-Wohnungen die Möglichkeit gegeben, in qualitativ hochwertigem Wohnraum stadtnah zu leben. Ebenso soll dem Klientel der auch in Ilmenau immer älter werdenden Bevölkerung ein entsprechendes Angebot mit barrierefrei zugänglichen 2-3-Raum-Appartments gemacht werden. Die Planung setzt somit ein Stück weit die Vorgabe des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau in der Fassung zur Genehmigung 2017 um. Der zu überplanende Bereich umfasst überwiegend Wohnbauflächen und erstreckt sich zum Teil auf Sonderbauflächen/Universität mit begrenztem Arrondierungs- und Nachverdichtungspotenzial. Somit wird für das Quartier die geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet. Aktuelle Untersuchungen im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung zufolge werden rein rechnerisch bis 2020 in Ilmenau 1600 Wohnungen fehlen. Demnach ist ein entsprechender Wohnflächenbedarf gegeben.

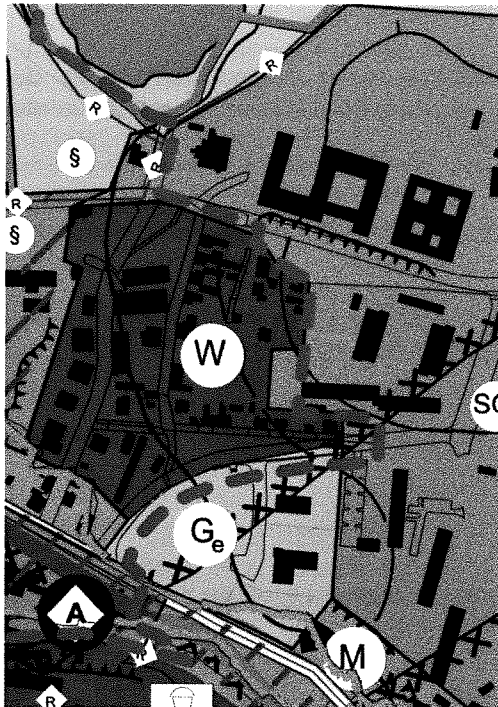
3. Lage und Art des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wohnen“ befindet sich am Hauptzugang zur Technischen Universität (TU) Ilmenau, zwischen Hauptbahnhof Ilmenau und dem Campus, jedoch zurückgesetzt auf einer momentanen Grünfläche zwischen der Ehrenbergstraße im Norden, dem Max-Planck-Ring im Osten, der Straße Neuhaus im Westen und der Albert-Einstein-Straße im Süden. Im Norden wird die Fläche durch Institutsbauten der TU, einschließlich Rektorat (nördliche Seite der Ehrenbergstraße) sowie eine sehr kleinteilige, zurückgesetzte Bebauung auf der südlichen Seite der Ehrenbergstraße Richtung Stadt begrenzt.

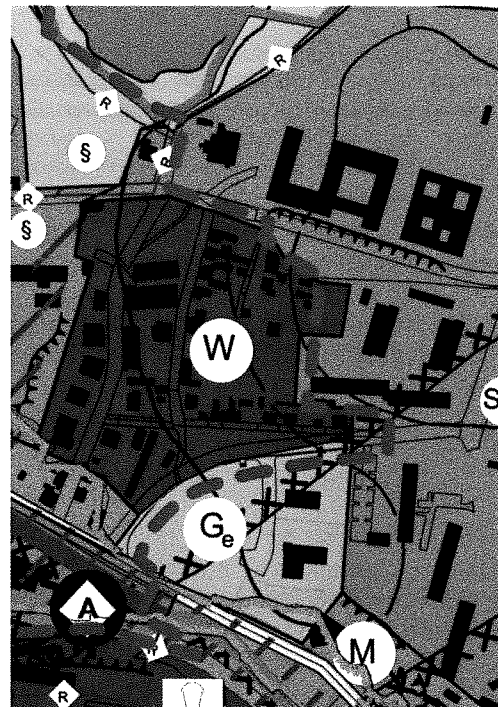
Im Bereich des Max-Planck-Rings befinden sich Wohnheime in Geschossbauweise mit bis zu 5 Vollgeschossen. Am Neuhaus zeichnet sich die Baustruktur durch eine kleinteilige, meist zweigeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigen Gärten in Richtung des zu beplanenden Gebiets aus.

Die Bebauungsplanfläche ist aktuell größtenteils unbebaute Wiese. In einem kleinen Bereich (Flurstück 1396/2 und in Teilbereichen 1400/11 und 1402/13) existiert eine verschlissene und nicht mehr sanierungsfähige ein- bis zweigeschossige Bebauung (Wohnhaus mit Werkstattgebäude sowie Carport und Gartenhütten), die im Widerspruch zu den innovativen Campusbauten - hier insbesondere das Rektorat auf der gegenüberliegenden Seite der Ehrenbergstraße steht. Der nördliche Bereich ist durch Anfluggehölze und kleinere Bäume sowie Buschwerk gekennzeichnet.

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs befindet sich im Sanierungsgebiet „Langewiesener Straße“ (Flurstücke 1394, 1396/2, 1402/13 und 1402/15).



Auszug aus der genehmigten Fassung des FNP der Stadt Ilmenau, 2017



Vorgesehene Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplans

6. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bauungsstruktur

Mit dem Vorhaben soll ein städtebauliches Grundkonzept umgesetzt werden, das den Erfordernissen des Plangebiets Rechnung trägt, sich einfügt und das Quartier aufwertet.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen in Form einer Gebäudehöhe bestimmt. Zusätzlich wird die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Die GRZ wird mit 0,4 als Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird einer an diesem Standort unverhältnismäßig großflächigen Überbauung entgegengewirkt. Die zusätzlich notwendige Befestigung der Freiflächen ist darüber hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 möglich, da die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen sind.

Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung, wird jedoch auch durch die Erfordernisse der Feuerwehr mitbestimmt. Unmittelbar an die 5-Geschosser des Studierendenwerks Thüringen angrenzend werden ein langgestrecktes Portalhaus als 4-Spänner sowie 2 Winkelhäuser, ebenfalls als 4-Spänner, entstehen. Diese Gebäude bestehen aus dem EG, dem 1. und 2. Obergeschoss und einem jeweils zurückgesetzten Staffelgeschoss. Es ergibt sich somit die erste Staffelung von 5 auf 4 Geschosse von Ost Richtung West. Dem leicht hängigen Gelände folgend wird in Richtung Westen und somit Richtung kleinteiligere Bebauung Neuhaus eine Stadtvilla als 2-Spänner errichtet, die aus EG, 1. Obergeschoss und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss besteht. Die Höhe der Bebauung nimmt somit ab und vermittelt zwischen den hohen 5-geschossigen Gebäuden der Uni und der kleinteiligen Bebauung am Neuhaus. Die zulässige Gebäudehöhe beläuft sich absolut auf die maximale geodätische Höhe von 494,00 m ü. NHN im WA 1, 492,00 m ü. NHN im WA 2 und 489,00 m ü. NHN im WA 3. Als Höhenbezugspunkt wird der in der Planzeichnung ausgewiesene Vermessungspunkt in der Ehrenbergstraße festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild des Gesamtgebiets entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Sämtliche Leitungen bzw. die Führung von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur sind nur im öffentlichen Straßenkörper, unterirdisch verlegt, zulässig.

Trinkwasser/Löschwasser

Eine Versorgung des geplanten Wohnstandorts mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Anbindepunkte an die öffentliche Versorgungseinrichtung befinden sich in der Ehrenbergstraße. Der Übergabepunkt zwischen öffentlicher Einrichtung und der Anlage des Grundstückseigentümers ist an der nördlichen Grenze des Flurstücks 1368/12 festgesetzt. Der Spitzendurchfluss beträgt 2,4 l/sec, das entspricht 8,6 cbm/h.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Ober- und Unterflurhydranten, aus denen entsprechend des Dargebots Löschwasser entnommen werden kann. In Frage kommen die Ober- bzw. Unterflurhydranten in der Ehrenbergstraße/ Kreuzung An der Krebswiese, Ehrenbergstraße Nr. 27 und 41b, Neuhaus Nr. 12 und 15 sowie Albert-Einstein-Straße Nr. 1. Da gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 alle Löschwasserreserven im Radius von 300 m um ein Objekt mit in Betracht kommen, sind die Ilm (ca. 200 m Entfernung) und der Neuhäuser Teich (ca. 220 m Entfernung) als unerschöpfliche offene Gewässer mit zu bewerten.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Die Einleitmenge für Niederschlagswasser in die öffentliche Einrichtung ist auf 3,5 l/s x ha begrenzt. Der Notüberlauf einer Regenrückhalteanlage darf nicht an die öffentliche Einrichtung angeschlossen werden. Der Notüberlauf erfolgt über einen Straßeneinlauf in der Ehrenbergstraße und die Führung mit der Straße bis zum neu zu erstellenden Straßeneinlauf Richtung Rottenbach an der Krebswiese.

Die Anbindepunkte an die öffentliche Entwässerungseinrichtung befinden sich in der Ehrenbergstraße, der Übergabepunkt zwischen öffentlicher Einrichtung und Kundenanlage an dem zu errichtenden Revisionsschacht an der nördlichen Grenze des Flurstücks 1396/2.

Abfallentsorgung

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

10. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke 1394, 1396/2, 1400/8, 1400/11, 1402/13 und 1402/15 der Gemarkung Ilmenau, Flur 17 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Überfahrtsrechte zur Absicherung der öffentlichen Erschließung über Teilbereiche der Grundstücke 1433/13 (Freistaat Thüringen, Erbbaurecht Studierendenwerk Thüringen) sowie 1368/12 und 1374/3 (Freistaat Thüringen, TU Ilmenau) werden über Baulasteintrag geregelt.

Das Flurstück 1368/6 - Ehrenbergstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Ilmenau.

11. Hinweise

Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Institut für biologische Studien Jörg Weipert erstellt (Anlage zum B-Plan). Diese wurde nach einer vor-Ort-Kontrolle auf der Basis einer Potenzialabschätzung und unter Berücksichtigung vorhandener Literaturdaten durchgeführt. Mit den abgeleiteten Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass im Rahmen des Vorhabens keine Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG einschlägig werden.

Altlasten

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Ritterstraße 14 in 99310 Arnstadt zu informieren.

Denkmalschutz

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 760)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) , zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 745)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S.74)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)