

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 31a

„Am Friedhof Ost“ - 2. Änderung

Satzung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



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

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

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Alternative Standortuntersuchungen
3. Verfahrensablauf
4. Geltungsbereich
5. Übergeordnete Planungen
6. Charakteristik des Bestandes
7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes
8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
 - 8.1. Ziele und Grundzüge der Planung
 - 8.2. Begründung der Festsetzungen
 - 8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
 - 8.2.3. Die Größe von Baugrundstücken
 - 8.2.4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 8.2.5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken
 - 8.2.6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
 - 8.2.7. Versorgungsflächen
 - 8.2.8. Grünflächen
 - 8.2.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.2.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - 8.2.11. Lärmschutz
 - 8.2.12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.2.13. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
 - 8.2.14. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO
 - 8.2.15. Nachrichtliche Übernahmen
9. Hinweise
10. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan / Umweltbericht
11. Flächenbilanz

Anlage 1: Umweltbericht

1. Planungserfordernis

Der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 wurde geteilt in den Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ und Bebauungsplan Nr. 31 b „Am Friedhof West“. Der Bebauungsplan Nr. 31 b „Am Friedhof West“ wurde aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ erlangte im Ergebnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 als Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung im Jahr 2010 Rechtskraft.

Die Analyse der Friedhofsbelegungen in der Stadt Ilmenau in Verbindung mit den sich verändernden Bestattungsvorstellungen in Richtung Urnenbestattung brachte die Erkenntnis, dass trotz der bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Reduzierung der Friedhofserweiterungsfläche auch im Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ - 1. Änderung festgesetzte Friedhofserweiterungsfläche größer ist als der in den nächsten 20 Jahren absehbare Bedarf.

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31a – 2. Änderung ist deshalb die städtebauliche Neuordnung dieser im Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ - 1. Änderung festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche in Form einer Wohnstraße aufgrund dieser aktuellen Erfordernisse. Des Weiteren soll die 2. förmliche Änderung genutzt werden, um auf der Grundlage von Erfahrungen in der Umsetzung anderer Bebauungspläne einen Teil der Gestaltungsfestsetzungen (Kubaturen, Dachformen, Farbgestaltung der Fassaden) zu minimieren und rechtssicherer zu formulieren bzw. die vorliegende optimierte Erschließungsplanung der Haupteerschließungsstraße zwischen Oberpörlitzer und Erfurter Straße (Wegfall des Kreisels an der Oberpörlitzer Straße) als Festsetzung zu übernehmen.

2. Alternative Standortuntersuchungen

Es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan Ilmenau Nr. 31a – 1. Änderung mit einer Fläche von 25,8ha. Er soll aus verschiedenen Gründen, wie den funktionellen Anforderungen an den Friedhof und die Straßenplanung sowie die Neuformulierung der Gestaltungsfestsetzungen aufgrund der qualitativen Anforderungen an den Wohnungsmarkt der Stadt Ilmenau, überarbeitet werden. Zu ca. 50% der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31a – 1. Änderung erfolgen die Festsetzungen für den Bestand, so dass es hier keine Veränderungen in der Bodennutzung, sondern Planungssicherheit gibt. Die Frage einer alternativen Standortwahl, z.B. für eine Fläche im Stadtgebiet mit Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad oder aufgelassenen Gewerbe- oder sonstige Brachen, stellt sich somit nicht.

3. Verfahrensablauf

Mit Beschluss Nr. 245/31/12 vom 15.03.12 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 BauGB die 2. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung beschlossen.

Es wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 10.07.2012 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht lag noch nicht vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gebeten, eine Aussage zu treffen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping).

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB lag der Vorentwurf einschließlich der Begründung vom 30.07.12 bis 03.09.12 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128 zur Information aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.12 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Der Entwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht inklusive der bereits vorgelegten umweltrelevanten Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.01.13 bis 11.02.13 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128, zur Information öffentlich ausgelegt und konnte von jedermann eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen zur Behörden- und Bürgerbeteiligung wurden in die Abwägung eingestellt.

4. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird im Süden und Südwesten durch die Erfurter Straße ausschließlich des Flurstückes 2538/6, im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 2605/1 und 2605/2, im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und im Osten durch die Oberpörlitzer Straße vom Bahnübergang bis Wiesenweg und den Wiesenweg begrenzt.

Laut Aufstellungsbeschluss zum rechtskräftigen Bebauungsplan 31a – 1. Änderung waren die Flurstücke 2605/1 und 2605/2 der Flur 9, Gemarkung Ilmenau, nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung. Im Zuge der Überarbeitung im damaligen Verfahren erschien es sinnvoll, diese beiden Grundstücke in die neue städtebauliche Lösung einzubeziehen, um sowohl die Erschließungsstraßen als auch die Grundstückszuschnitte effizienter gestalten zu können.

Der Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 31a – 2. Änderung umfasst demnach nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Gemarkung Ilmenau

Flur 9:

871/2, 871/3, 871/4, 872, 873, 874/1, 874/2, 875, 878/1, 879, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890/1, 890/3, 890/4, 897, 898, 899, 900, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913/1, 913/2, 914, 915, 916, 917, 918, 3267, 3772

Flur 10:

919 teilweise, 981/1 teilweise, 1035

Flur 29:

2535 teilweise, 2537/1, 2537/2, 2538/5, 2541, 2542, 2544, 2545, 2548, 2549/2, 2549/3, 2550/2, 2551, 2552, 2553, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564/1, 2564/2, 2565/1, 2565/2, 2565/3, 2566/1, 2566/2, 2566/3, 2568/1, 2568/2, 2568/3, 2569/1, 2569/2, 2569/3, 2570/1, 2570/2, 2570/3, 2571/2, 2571/3, 2571/4, 2571/5, 2571/6, 2571/7, 2571/8, 2571/9, 2572/2, 2572/3, 2572/4, 2572/5, 2572/6, 2572/7, 2572/8, 2572/9, 2573/1, 2573/3, 2573/4, 2573/5, 2574/1, 2574/2, 2574/6, 2574/7, 2574/8, 2574/9, 2574/10, 2574/11, 2575, 2576/1, 2576/2, 2576/3, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2596/2, 2597/2, 2598, 2599/2, 2600/1, 2600/2, 2601/1, 2601/2, 2602/2, 2603/2, 2605/1, 2605/2, 2994, 2995/1, 2995/2, 3161, 3162, 3163, 3164, 3570, 3992, 4011

Gemarkung Oberpörlitz

Flur 5:

453

Flur 6:

454, 455, 456, 457, 458, 459, 460

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. ca. 26,0ha.

5. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein, im Landesentwicklungsplan 2004 wird sie neben der Ausweisung als Mittelzentrum als Stadt- und Umlandraum mit einer relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet.

Resultierend aus dieser relativ stabilen Wohnbevölkerung wird mit der 2. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 a die Friedhofserweiterungsfläche nochmals reduziert, da sich die Reduzierung vorrangig aus den sich verändernden Bestattungsformen ergibt. Es wurden im Wesentlichen die Flächen, die für eine Erdbestattung geeignet sind, reduziert. Die Stadt Ilmenau geht davon aus, dass so zukünftig dem Eigenbedarf an Bestattungsplätzen besser entsprochen werden kann.

Die durch diese Änderung frei werdende Fläche, die direkt angrenzt an die vorhandene Bebauung an der Straße „Wiesenweg“, wird für die Neuausweisung von Wohnbauflächen genutzt. In Verbindung mit einer bauabschnittswisen Erschließung der Fläche des Bebauungsplanes von innen nach außen entspricht das dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Stadt Ilmenau entspricht damit sowohl den Anforderungen aus der Eigenentwicklung der Wohnbevölkerung und den daraus resultierenden Nachfragen nach der Wohnform des Einfamilienhauses als auch ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum für das Umland.

Die planungsrechtliche Neuordnung des Planungsgebietes steht daher im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Ilmenau hat am 14.09.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung hat stattgefunden. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes lag im Zeitraum vom 12.07.10 bis 13.08.10 öffentlich aus.

Die Fläche, die durch 2. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a betroffen ist, ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Punkt 1, als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Punkt 2 BauNVO bzw. als Friedhof im Bestand bzw. in Planung dargestellt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes wurden auch die Bedarfsanalysen für die Nutzungsarten Wohnen und Friedhofserweiterung erstellt und nachgewiesen. Die Flächen der WA-Gebiete als Wohnerweiterung, die auf ca. 7,9ha im Bebauungsplan 31a, 2. Änderung festgesetzt worden sind, sind als Bruttofläche einschließlich der zugehörigen Straßenverkehrsflächen mit einer Summe von 9,9ha in die Wohnbauflächenbedarfsberechnung des Flächennutzungsplanes eingegangen. Als Gesamteigenbedarf der Stadt Ilmenau werden aktuell im Rahmen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan 17,83ha ausgewiesen.

Als Friedhofserweiterungsfläche gehen 0,6ha in die Bilanz des Flächennutzungsplanes ein. Die Friedhofserweiterungsfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 basierte auf dem damaligen Konzept, die Ortsteilfriedhöfe zu schließen und Bestattungen nur noch auf dem Hauptfriedhof durchzuführen. Durch die Beibehaltung der Ortsteilfriedhöfe für Bestattungen sowie einer veränderten Bestattungskultur hat sich der Bedarf der Friedhofserweiterungsfläche auf dem Hauptfriedhof reduziert. Auch hier werden die entsprechenden Aussagen für die Gesamtstadt einschließlich ihrer Ortsteile im Rahmen der Flächennutzungsplanung erstellt.

Der aktuelle Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 31 a – 2. Änderung ist also bereits in den aktuellen Arbeitsstand der Flächennutzungsplanung integriert.

Da ein gültiger Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Ilmenau Nr. 31a – 2. Änderung um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie das Vorliegen dringender Gründe.

Dies ist hier der Fall.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung festgesetzte Haupterschließungsstraße zwischen der Oberpörlitzer und der Erfurter Straße ist als erste Erschließungsmaßnahme im Bau. Dringend ist ebenfalls die Gestaltung des westlichen Friedhofseingangs mit einem ausreichend großen Parkplatz für Trauergäste. Die von der 2. förmlichen Änderung betroffene Fläche grenzt direkt an die Friedhofserweiterungsfläche an. Die Fläche des Bebauungsplanes soll in Bauabschnitten erschlossen werden, beginnend an der gewachsenen Ortslage. Die im Norden und Westen befindlichen Wohnbauflächen sollen als letztes erschlossen werden. Deshalb ist jetzt eine Aussage zum Umgang mit der nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsfläche erforderlich.

6. Charakteristik des Bestandes

Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Ilmenau direkt nördlich angrenzend an die Erfurter Straße (B4/B88).

Die umgebende Bebauung befindet sich im Osten und Süden/Südwesten und ist durch Wohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude geprägt. Westlich und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Fluren, die in Sichtweite auf dem nördlich gelegenen Südhang in Einfamilienhausbebauungen der Gemarkung Oberpörlitz übergehen.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs im Wesentlichen durch die Wohnbebauung, die um 1900 errichtet wurde, an der Erfurter Straße und des Wiesenweges, die Fläche des Friedhofs, den Kaltebadsteich und durch landwirtschaftlich genutzte Feldfluren geprägt.

Des Weiteren befindet sich zwischen Wiesenweg und dem Kalten Badsteich entlang der Oberpörlitzer Straße ein Garagenkomplex aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 als Grünfläche überplant wurde. Ein Rückbau hat noch nicht stattgefunden.

Straßen und Wege

Die vorhandene Bebauung befindet sich an der Erfurter Straße und am Wiesenweg und ist somit in das Verkehrsnetz eingebunden. Die Anbindung der Wohnenerweiterungsflächen sowie der Erweiterungsfläche für den Friedhof an das öffentliche Straßennetz soll über herzustellende Zufahrten auf die Erfurter Straße bzw. die Oberpörlitzer Straße und die Verlängerung des Wiesenweges erfolgen.

An der Oberpörlitzer Straße sowie an der Erfurter Straße sollen jeweils ein Knoten eingeordnet werden. Der in rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung festgesetzte Kreisel soll entfallen.

Die interne Erschließung soll über Anliegerstraßen im Richtungsverkehr oder als Mischverkehrsflächen erfolgen. Nordwestlich der vorhandenen Friedhofsfläche wird eine Fläche für einen Parkplatz festgesetzt. In diesem Bereich soll auch der neue Haupteingang des Friedhofs entstehen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Bei den Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Gemäß § 16 ThürDSchG vom 14.04.2004 sind Bodenfunde unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden, damit sie durch Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden können.

Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des o.g. Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Eigentumsverhältnisse

Ca. 90 % der Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ilmenau.

Die übrigen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

Umwelt- und Freiraumsituation

Umfangreiche Aussagen zur Umwelt- und Freiraumsituation erfolgen in der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes. Zusammenfassend sind folgende Hauptaussagen planungsrelevant:

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

Klima:

Das Planungsgebiet befindet sich direkt angrenzend bzw. beinhaltet Teile der gewachsenen Ortslage. Es ist teilweise bebaut.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung gewährleisten eine lockere Einfamilienhausbebauung ohne Riegelwirkung zum offenen Landschaftsraum. Damit wurde eine Bebauung sichergestellt, die ein Fließen von Luftströmen nicht behindert. Zudem ermöglichen auch die festgesetzten Mischverkehrsflächen in diesem Bereich ein Fließen von Luftströmen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 einmal festgesetzten Durchlüftungskorridore waren damit nicht mehr erforderlich.

Auf der im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzten Fläche soll mit der 2. Änderung ebenfalls wie im übrigen Geltungsbereich eine lockere Wohnbebauung entstehen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ werden somit die klimatischen Belange nicht berührt

Altlasten:

In der Unteren Bodenschutzbehörde liegen derzeit keine Unterlagen zu Altablagerungen, Altstandorten, Altlasten bzw. Verdachtsflächen vor. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 als Altlastenverdachtsfläche (Altstandort auf dem Flurstück 911 der Flur 9, Gemarkung Ilmenau – Wiesenweg 21) gekennzeichnete Fläche wurde zwischenzeitlich aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (Thalis) gelöscht.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet stellt den Beginn der gewachsenen Ortslage dar.

Es fällt von Südwesten nach Nordosten. Im Ergebnis der Baugrunduntersuchungen in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 31 wurde festgestellt, dass aufgrund vorhandener Gehängelehmgebiete der Untergrund stark schichtwasserführend ist. Im Bereich um den Kalten Badsteich sind hohe Grundwasserstände zu verzeichnen. Friedhofserweiterungsflächen ergaben sich daraus allein nördlich des vorhandenen Friedhofs. Westlich des Kalten Badsteichs befindet sich ein nach § 18 ThürNatSchG geschütztes Biotop, welches in die Planzeichnung übernommen wurde.

Immissionsschutz:

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Erfurter Straße, auf der 2 Bundesstraßen (B4/B88) geführt werden, und einer Nebenstrecke der Deutschen Bundesbahn (Erfurt-Ilmenau).

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde eine schalltechnische Prognose 1041.01 vom 30.09.1999 erarbeitet, deren bebauungsplanrelevanten Empfehlungen, wie die Grundrissorientierung an der Bahntrasse, Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurden. Diese wurden wiederum unverändert in die Festsetzungen zum Lärmschutz des Bebauungsplanes Nr. 31a – 1. Änderung übernommen. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Lösung des Bebauungsplanes Nr. 31a – 1. Änderung wurden die Abstände der Wohngebäude zur Bahnlinie nicht weiter verkürzt als in der schalltechnischen Prognose 1041.01 vom 30.09.1999 angegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich durch den Schienenverkehr keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben. Im Bereich der Bundesstraße, deren überbaubare Flächen vorrangig durch Gebäude im Bestand charakterisiert sind, sind bei Neubebauung ebenfalls die Festsetzungen zum Lärmschutz (Schlafräume nur auf der lärmabgewandten Seite, DIN 4109, Lärmpegelbereiche) einzuhalten, die letztendlich aus der damaligen schalltechnischen Prognose resultieren.

Zwischenzeitlich wurde aber die A71 in Betrieb genommen, wodurch sich die Belastung aus Verkehrslärm auf der B4/88 deutlich verringert hat. Genauere Aussagen könnten durch Vorlage eines überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens erzielt werden. Da durch die neue städtebauliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 31a – 2. Änderung sich die Probleme nicht vergrößern und durch Inbetriebnahme der A 71 der Straßenverkehr auf der B4/B88 (Erfurter Straße) deutlich gesunken ist, die aus dem Bebauungsplan Nr. 31 übernommenen Festsetzungen aber auch keine unbilligen Härten darstellen, wird auf die Überarbeitung des Gutachtens im Rahmen der 2. Änderung aus Kostengründen auch weiterhin verzichtet.

Munitionsgefährdung:

Gemäß Stellungnahme der Tauber Delaborierung GmbH zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Friedhof“ vom 17.09.99 ist für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen, damit auch nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ – 2. Änderung, der sich lediglich auf den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Friedhof“ bezieht.

In o.g. Stellungnahme wurde ausgesagt, dass Munitions- und Bodenfunde aber grundsätzlich nicht bei Erdarbeiten auszuschließen sind. Deshalb wurde ein entsprechender Hinweis in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 übernommen, der im Bebauungsplan Nr. 31a – 2. Änderung beibehalten werden soll.

7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Trinkwasser

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Die Anbindepunkte in der Erfurter Straße und im Wiesenweg sind in der Erschließungsplanung zu beachten. Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen neu zu verlegen und die Verbindung zwischen Trinkwasserleitungen in der Erfurter Straße und im Wiesenweg herzustellen, um damit einen Versorgungsring zu schließen. Versorgungsleitungen sind zwingend in öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

Im Bereich der Zufahrt zum Friedhof aus Richtung Wiesenweg befindet sich lediglich eine Trinkwasserleitung 40 PE (Hausanschluss). Die Leitung sollte im Zuge der zu erstellenden Erschließungsplanung Berücksichtigung finden und durch eine entsprechend dimensionierte Hauptleitung ersetzt werden. Die bestehende Anschlussleitung der Trauerhalle verläuft über das Grundstück 2569/3. Sollte dieses Grundstück zukünftig bebaut werden, muss die Leitung umverlegt werden. Innerhalb der Schutzstreifen ist keine Bebauung bzw. Bepflanzung zulässig. Im Bereich der Fläche WA 2 am Wiesenweg ist die Trinkwasserversorgung neu zu ordnen. Der derzeitige Leitungsverlauf über Privatgrundstücke sollte nicht beibehalten werden. Eine Umverlegung in die geplante Verkehrsfläche ist anzustreben (Ringschließung).

Grundsätzlich wurden in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31a – 2. Änderung seitens des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau keine Einwände gegen die Erweiterung des Bebauungsgebietes um eine Wohnstraße erhoben, sofern in der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Erschließungsanlagen zur Ver- und Entsorgung der Anliegergrundstücke, d.h. Trinkwasserversorgungsleitung mit Ringschluss, Kanalisation im Trennsystem sowie die erforderlichen Grundstücksanschlüsse im öffentlichen Bereich untergebracht werden. Der zwischen der Stadt Ilmenau und dem Zweckverband abgeschlossene Erschließungsvertrag wird entsprechend angepasst.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW W 405 Tabelle 1 im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entsorgen. Die Entsorgung ist grundsätzlich gesichert. Anbindepunkte an die öffentliche Entwässerungseinrichtung befinden sich in der Erfurter Straße und im Wiesenweg. Zu beachten sind hier jedoch die topografischen Gegebenheiten. Im Bereich der Fläche WA 2 am Wiesenweg ist die Entsorgungssituation neu zu ordnen und die Herstellung von Erschließungsanlagen in der zu schaffenden Verkehrsfläche vorzusehen.

Die Verbandsanlagen des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau in der Erfurter Straße und im Wiesenweg sind hydraulisch nicht für eine Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ausgelegt. Es ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Die Regenwasserrückhaltung und –ableitung ist grundsätzlich technisch im Rahmen der Erschließungsplanung zu lösen. Es gibt aber verschiedene technische Möglichkeiten der Regenrückhaltung, z.B. in Form von Staukanälen unter den Erschließungsstraßen, unterirdische Rückhaltebecken, naturnahe Rückhalteteiche in den öffentlichen Grünflächen oder die Nutzung der vorhandenen Rohrleitungssysteme unter der ehemaligen Deponie östlich der Oberpörlitzer Straße. Konkrete Aussagen dazu können nur nach einer vorherigen Bemessung erfolgen, die erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen soll.

Durch das Tiefbauamt wurde zwischenzeitlich das Konzept zur Regenrückhaltung noch einmal überprüft. Auf Grund der Flächenreduzierung im Bebauungsplan Nr. 31a - 2. Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 ist für die Regenrückhaltung ein Stauraumkanal ausreichend. Gleichzeitig wird der Kalte Badsteich durch eine Absenkung um 5cm in das System der Regenrückhaltung mit eingebunden.

Deshalb ist eine Festsetzung von Flächen für Regenrückhalteteiche im Bebauungsplan im öffentlichen Bereich nicht erforderlich.

Elektroenergieversorgung

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilmkreises.

Telekommunikation

Zur Versorgung innerhalb des Geltungsbereiches müssen neue, unterirdische Telekommunikationslinien errichtet werden.

8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

8.1. Ziele und Grundzüge der Planung

Ziel der 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ ist die städtebauliche Neuordnung des nördlichen Teils der Friedhofserweiterungsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan

Nr. 31a – 1. Änderung aufgrund aktueller Erfordernisse. Es sollen an einer zusätzlichen Wohnstraße weitere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Des Weiteren sollen im gesamten Plangebiet die gestalterischen Festsetzungen minimiert werden und die im Ergebnis der Erschließungsplanung erforderliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des Knotens an der Oberpörlitzer Straße präzisiert festgesetzt werden.

8.2. Begründung der Festsetzungen

8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von WA, WB und MI soll die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet abgesichert werden.

Die Bezeichnung der Baugebiete wurde mit Ausnahme der Bestandsgebiete entsprechend der möglichen Bauformen und dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung und nicht der Lage im Gebiet folgend vorgenommen. Dadurch gibt es mehrere WA 2 bis WA 4. Damit soll erreicht werden, dass sich ein potentieller Bauherr mit konkreten Vorstellungen zu seinem zukünftigen Einfamilienhaus, z. B. ein eingeschossiges relativ flaches Haus im Bungalowstil (WA 2), ein sehr oft gebautes traditionelles eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach (WA 3) oder ein zweigeschossiges so genanntes modernes Haus mit sehr flach geneigtem oder Flachdach (WA 4), leichter auf der Planzeichnung hinsichtlich der Wahl seines Wunschgrundstückes orientieren kann.

Zur Festsetzung 1.1.:

Mit dieser Festsetzung soll abgesichert werden, dass sowohl in den bestehenden Gebieten als auch in den neu ausgewiesenen Gebieten die kleinteilige Wohnnutzung vorherrscht und lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die Möglichkeit erhalten, sich ergänzend anzusiedeln. Die Unzulässigkeit von Läden der Kategorie Sex-Shops resultiert aus Gründen der Pietät aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft dieser städtebaulichen Bereiche zum Friedhof.

Zur Festsetzung 1.2.:

Das Besondere Wohngebiet ist derzeit stark funktional durchmischt. Neben den Wohngebäuden an der Straße sind gewerbliche Einrichtungen in der Tiefe der Grundstücke in direkter Nachbarschaft zum Friedhof zu finden. Zukünftig soll auf den Erhalt und die Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich Einfluss genommen werden, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Zugang zum Stadtzentrum beginnt. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung wird hier nicht angestrebt. Die vorhandenen Einrichtungen haben Bestandsschutz. Die Unzulässigkeit von Läden der Kategorie Sex-Shops resultiert aus Gründen der Pietät aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft dieser städtebaulichen Bereiche zum Friedhof.

Zur Festsetzung 1.3.:

Die festgesetzten Mischgebiete sollen vorrangig den vorhandenen Einrichtungen planungsrechtliche Sicherheit geben. MI 1 bis MI 3 sind überwiegend bebaut. Das Baufeld MI 4 soll den neuen Auftakt an der Kreuzung Erfurter Straße / geplante Anliegerstraße bilden. Deshalb wurden die jetzige Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung störende Nutzungen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400m² zulässig. Damit ist ggf. die Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, möglich. Größere Verkaufsflächen, insbesondere Lebensmittelmärkte, sind im Stadtgebiet ausreichend und flächendeckend vorhanden. Auch im Plangebiet befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt mit ca. 700m² Verkaufsfläche, der im Bestandsschutz weiter zulässig ist. Mit der geplanten Einschränkung der maximal zulässigen Verkaufsraumfläche in Einzelhandelseinrichtungen soll einem Verdrängungswettbewerb im Plangebiet und im gesamten Stadtgebiet vorgebeugt werden. Außerdem sollen negative Auswirkungen auf die Innenstadt, wie Kaufkraftabfluss, vermieden werden. Die Festsetzung entspricht damit auch dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau.

Die Unzulässigkeit von Läden der Kategorie Sex-Shops resultiert aus Gründen der Pietät aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft dieser städtebaulichen Bereiche zum Friedhof.

Zur Festsetzung 1.4.:

Der Ausschluss von Anlagen zur Nutztierhaltung soll zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermeiden. Außerdem soll damit das Planungsziel einer städtischen Erweiterung abgesichert werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 1.5.: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (WA 1, WB, MI 1 bis MI 4) sowie der zulässigen Wandhöhe und Oberkante Gebäude (WA 2, WA 3 und WA 4) auf der Planzeichnung festgesetzt.

Ziel ist es, mit den Erweiterungsflächen (Baufelder WA 2 bis WA 4 sowie MI 4) eine aufgelockerte Bebauung planungsrechtlich abzusichern, die den neuen Stadtrand in diesem Bereich der Stadt bilden soll. Dabei soll die kompaktere Einfamilienhausbebauung (WA 4) mit ihren dichteren geschlossenen Kubaturen und maximal 10,0m Gebäudehöhe an die vorhandene Bebauung anschließen und den Übergang an den neuen Stadtrand einleiten. Die Baugebiete (WA 2), in denen nur die flacheren Einfamilienhäuser mit maximal 7,5m Gebäudehöhe realisiert werden sollen, bilden den direkten Übergang in den Landschaftsraum.

Überschreitungen der Grundflächenzahlen sollen nicht zugelassen werden, um eine diesen städtebaulichen Grundzügen widersprechende Verdichtung zu vermeiden.

Mit der Zahl der Vollgeschosse, die in den einzelnen Baufeldern als zwingend, als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden, soll dem städtebaulichen Charakter sowohl der vorhandenen Bebauung als auch des neuen Stadtrandes entsprochen werden.

Zu den Festsetzungen 1.6. bis 1.9.:

Das natürliche Gelände im Plangebiet ist hängig und fällt von Südwest nach Nordost. Mit den Festsetzungen zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude soll die Angleichung der Höhe der Gebäude an die umgebende Bebauung bzw. untereinander gewährleistet werden. Die Festsetzungen zur Höhe dienen primär der Maßbestimmung der baulichen Nutzung und damit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Mit der Festsetzung 1.6. (Bezugsebene) soll der Bezug der Höheneinpassung der Gebäude im nachfolgenden Bauantragsverfahren definiert werden.

Gemäß der Festsetzungen 1.8. und 1.9. darf die Traufhöhe auf der Talseite die Normal-Null-Höhe der Traufe auf der Bergseite nicht überschreiten. Damit soll die Angleichung der Höhe der Gebäude an die umgebende Bebauung sowie untereinander geregelt werden. Bei der Wahl von geneigten Dächern soll insbesondere verhindert werden, dass auf der Talseite durch unterschiedliche Dachneigungen ein Geschoss mehr als auf der Bergseite realisiert wird, wodurch die Homogenität des Baugebietes am neuen Ortsrand gestört wäre.

8.2.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 2.1.: Bauweise

Gemäß Nutzungsschablone sind die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, als Einzel- oder Doppelhausbebauung oder mit abweichender Bauweise zulässig. Bei der abweichenden ist eine einseitige Grenzbebauung möglich. Mit der offenen Bauweise bzw. der Einzel- oder Doppelhausbebauung soll die angestrebte Typik einer aufgelockerten Stadtrandbebauung gesichert werden. Zusätzlich ist hier bei der Bebauung in den WA 2 bis WA 4-Gebieten die Festsetzung 4.1. zu beachten, nach der bei der Errichtung von Wohngebäuden nur Einfamilienhäuser mit maximal je 2 Wohnungen zulässig sind.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise orientiert sich am Bestand. Die Gründerzeitgebäude in der Erfurter Straße und im Wiesenweg sind überwiegend mit nur einem seitlichen Grenzabstand gebaut worden.

Zur Festsetzung 2.2.:

Mit dieser Festsetzung sollen alle baulichen Anlagen mit Ausnahme von unterirdischen Anlagen zur Regenrückhaltung und für Heizmedien sowie kleine Geräteschuppen in den Baufeldern konzentriert werden, um sowohl dem Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu entsprechen als auch die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Unterirdische Anlagen für die Regenwasserrückhaltung oder für Heizmedien sowie kleine Geräteschuppen bis 15 m³ umbauter Raum in den rückwärtigen Grundstücksteilen bilden eine Ausnahme, weil sie bedingt durch ihre Lage keine städtebauliche Wirkung besitzen. Das betrifft auch Gartenteiche, die als Gestaltungsmittel der Gartenflächen zu verstehen sind, obwohl sie bauordnungsrechtlich als bauliche Anlage zu werten sind.

Zur Festsetzung 2.3.:

Ziel dieser Festsetzung ist es, die urbane Gestaltung der in den öffentlichen Straßenraum wirkenden Vorgartenbereiche in den WA 2 bis WA 4 der Gebietstypik einer Stadtrandbebauung entsprechend

abzusichern. Mit dieser Festsetzung sollen zudem zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

Zur Festsetzung 2.4.:

Aufgrund der Möglichkeit, in den Baufeldern mit abweichender Bauweise auf einen Grenzabstand zu verzichten, ergeben sich auch hier Doppelhäuser. Manche Grundstücke sind beidseits ohne Grenzabstand bebaut, so dass bei Ausnutzung des Verzichts auf einen seitlichen Grenzabstand eine kurze Reihenhausbauung innerhalb der Gründerzeitbebauung entstehen kann, die der Typik der Bebauung auch nicht grundsätzlich widerspricht. Sind in den genannten Fällen Neu- bzw. Ersatzneubauten vorgesehen, so soll mit dieser Festsetzung abgesichert werden, dass einheitliche Fluchten oder Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zu den Festsetzungen 2.5. und 2.6.: Firstrichtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31a – 2. Änderung befinden sich im südlichen und östlichen Bereich Baugebiete im Bestand. Die Erweiterungsflächen schließen somit direkt an die gewachsene Ortslage an. Die städtebauliche Typik in den angrenzenden Stadtteilen wird vorrangig durch traufständige Gebäude geprägt. Aus rein städtebaulichen Gründen wäre die Fortführung der traufständigen Gebäude wünschenswert. Der Aspekt der heute zunehmend von den Bauherren gewünschten Realisierung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in den Dach- und Fassadenbereichen schließt allerdings in einigen Straßenabschnitten die reine Traufstellung der Einfamilienhäuser aus. Die Festsetzung der möglichen Firstausrichtung um 90 Grad versetzt stellt somit einen Kompromiss dar, um sowohl der städtebaulichen Ordnung noch gerecht zu werden als auch den Einsatz von Solaranlagen auf geeigneten Dächern zu ermöglichen. Eine Ausrichtung der Dächer in die reine Südlage in den Bereichen, in denen die Straßenführung von der strikten Ost-west- bzw. Nord-Südrichtung abweicht, ist damit nicht möglich und auch städtebaulich nicht gewünscht. Mit diesen Festsetzungen soll abgesichert werden, dass die Neubebauung sich dem gewachsenen Stadtbild annähert.

8.2.3. Die Größe von Baugrundstücken

Zur Festsetzung 3.1.:

Mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Wohngrundstücke von ca. 400m² in den WA 2 bis WA 4 soll eine aufgelockerte, begrünte und durchlüftete Bebauung am Stadtrand gewährleistet werden.

8.2.4. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Festsetzung 4.1.:

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude soll einerseits die Gebietstypik einer aufgelockerten durchgrünten Bebauung mit Einfamilienhäusern in den WA 2 bis WA 4 als neuem Stadtrand gewährleisten, andererseits soll dadurch auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Damit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner gewährleistet.

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

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Straßenverkehrsflächen

Bis auf die Teilbereiche der Erfurter Straße und der Oberpörlitzer Straße stellen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen neue Anliegerstraßen dar, die die Erweiterungsflächen im Plangebiet erschließen sollen. Die informelle Darstellung der Regelquerschnitte dieser Straßen soll eine mögliche Lösung für die Straßengestaltung darstellen, auch andere sind bei Einhaltung der Gesamtbreite denkbar.

Im Bereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung festgesetzten Kreisels an der Oberpörlitzer Straße wurde die Fläche der Knotenusbildung im Ergebnis der Straßenplanung als Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31a – 2. Änderung übernommen. Die frei gewordenen Anteile der Straßenverkehrsfläche wurden den angrenzenden Flächen

zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. der Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage zugeordnet.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Mischverkehrsflächen und Fußwege

Die festgesetzten Mischverkehrsflächen sollen als Wohnstraßen mit 5m Breite für sehr geringe Belegung bzw. 6m Breite für geringe Belegung durch Anliegerverkehr das Straßennetz ergänzen. Die informelle Darstellung des Regelquerschnittes der 6m breiten Mischverkehrsfläche soll eine mögliche Lösung für die Straßengestaltung darstellen, auch andere sind bei Einhaltung der Gesamtbreite denkbar.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Parkplatz

Der festgesetzte Parkplatz westlich des Friedhofs soll vorrangig dem Abstellen von Fahrzeugen von Trauergesellschaften dienen. Der jetzige Parkplatz an der Erfurter Straße ist dafür zeitweilig nicht ausreichend.

Durch die fußläufige Anbindung an die Erfurter Straße kann er aber auch zur Entlastung der Stellplatzsituation im Bereich des Marktes genutzt werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Stellplätze

Die zusätzliche Festsetzung von Stellplätzen nördlich der Friedhofserweiterungsfläche soll die Erreichbarkeit eines möglichen nördlichen Friedhofseinganges per PKW absichern, ohne dass dadurch die Stellplätze im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche belegt werden.

Mit den festgesetzten Stellplätzen am östlichen Wiesenweg soll gesichert werden, dass durch die Nutzung des Wertstoffsammelplatzes per PKW-Anfahrt die Anlieger dieser Stichstraße nicht durch haltende bzw. parkende Fahrzeuge behindert werden. Außerdem soll damit abgesichert werden, dass Besucher einen Stellplatz finden.

Zur Festsetzung 5.1.:

Diese Festsetzung soll der Erhöhung der Sicherheit in den Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen dienen.

Zur Festsetzung 5.2.:

Mit dieser Festsetzung soll abgesichert werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unversiegelt und Bereiche für die Erholung bzw. Gartennutzung bleiben. Damit sollen zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

8.2.6. Führen von Versorgungsanlagen und –leitungen

Zur Festsetzung 6.1.:

Das Plangebiet kann von dem westlich gelegenen Teil der Erfurter Straße aus eingesehen werden. Die Erfurter Straße (B4/B88) ist eine der Haupteinfahrten in die Stadt Ilmenau. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich, der damit Vorbeifahrenden einen der ersten Eindrücke zur Stadt vermitteln würde, würde somit das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen.

Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung einer dem heutigem Stand der Technik entsprechende Ausführung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen.

8.2.7. Versorgungsflächen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung:

Die auf der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafo, Gas und Wertstoffsammelplatz dienen der Bereitstellung von Flächen für die Versorgung mit den genannten Medien als Standorte für Umformerstationen bzw. der Aufstellung von Containern für die Sammlung von Wertstoffen. Damit soll den Anliegern und potentiellen Bauherren die Möglichkeit geschaffen werden, sich im Bebauungsplanverfahren über die Standorte zu informieren bzw. bei der Wahl von Baustandorten zu berücksichtigen.

Der Standort für den Trafo befindet sich zentral im Plangebiet im Bereich des festgesetzten neuen Friedhofsparkplatzes westlich der Friedhofsfläche, der Standort für die Gasumformerstation auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sin-

ne einer öffentlichen Grünfläche zwischen Wiesenweg und dem Kalten Badsteich. Hier befindet sich auch der Standort für einen Wertstoffsammelplatz.

Ein zweiter Wertstoffsammelplatz wurde mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes an der neu geplanten Anliegersammelstraße festgesetzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde darauf hingewiesen, dass die Standorte für Wertstoffcontainer nicht unmittelbar neben Privatgrundstücken eingeordnet werden sollten. Im Rahmen der Abwägung wurde beschlossen, diesem Hinweis zu folgen und den zweiten Wertstoffsammelplatz nicht mehr im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Bedarf soll zur besseren Verteilung der Wertstoffsammelplätze im Plangebiet im Rahmen der Erschließungsplanung eine geeignete Fläche, die nicht unmittelbar neben Wohnbaugrundstücken liegt, im Bereich der Mischgebiete an der Erfurter Straße oder des festgesetzten neuen Friedhofparkplatzes westlich der Friedhofsfläche geprüft werden.

8.2.8. Grünflächen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 7.1.: Öffentliche Grünanlage

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage soll abgesichert werden, dass der Kalte Badsteich für Anwohner unabhängig von der Beeinträchtigung durch vorbeifahrende Autos auf der Oberpörlitzer Straße erlebbar bleibt.

Städtebaulich wäre es wünschenswert, wenn auf dieser Fläche ein Parkcafé, ggfs. mit angeschlossenem Informationsbereich zu den Belangen des Naturschutzes in diesem Bereich oder zur Geschichte des Kalten Badsteiches o.ä., entstehen soll. Diese bauliche Anlage soll nur einen untergeordneten Teil der Grünfläche einnehmen und muss der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen. Deshalb wird die Funktion als Parkcafé und die maximale Größe mit 200m² Grundfläche einschließlich Terrassenfläche festgesetzt.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 7.2.: Friedhof

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof werden planungsrechtlich die Flächen des vorhandenen Friedhofs sowie die Erweiterungsfläche gesichert. Für die Bestandsfläche ist zusätzlich ein Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen und für die Erweiterungsfläche ein Anpflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Dieses erfolgte sowohl aus stadtgestalterischer als auch aus ökologischer Sicht.

Mit der Festsetzung der Erweiterungsfläche sowie der textlichen Festsetzung zur Möglichkeit der Errichtung erforderlicher Funktionsgebäude soll abgesichert werden, dass die Stadt Ilmenau dem zukünftigen Bedarf der Friedhofsgestaltung entsprechen kann.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 7.3.: Private Gärten

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten soll der Bestand an Gärten planungsrechtlich gesichert werden. Um die Erholungsfunktion dieser Gärten langfristig zu festigen, dürfen nur Lauben in einfacher Ausführung mit maximal 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz errichtet werden, wenn sie nicht bereits vorhanden sind. Diese Festsetzung orientiert sich in Art und Größe an den vorhandenen Gartenhäusern.

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

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung:

Die festgesetzten Flächen sollen dem Ausgleich des Eingriffs dienen. Mit der Bezeichnung V1 bis V5 (Vermeidungsmaßnahmen) sowie A1 (Ausgleichsmaßnahme) auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Maßnahmen in der Planzeichnung verortet, die mit den textlichen Festsetzungen 8.1. bis 8.6. inhaltlich beschrieben werden.

Zur Festsetzung 8.1. bis 8.5.: Vermeidungsmaßnahmen

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Festsetzungen, die den vorhandenen Bewuchs der Gehölzbestände nördlich des Kalten Badsteichs und entlang der Bahnlinie (V1), des Friedhofs (V2), des Kalten Badsteichs einschließlich seiner Uferbereiche, des § 18 – Biotops westlich des Kalten Badsteichs (V4) sowie der vorhandenen privaten Gärten (V5) sichern und erhalten soll. Durch die

Umsetzung der Festsetzungen werden Eingriffe vermieden, so dass kein Ausgleich stattfinden muss. Im Rahmen der Erhaltung der Gehölzbestände ist allerdings zu sichern, dass in der Ausführung entsprechend der Richtlinie der DB AG (Modul 882.0303 - Das Grün an der Bahn instand halten: Wartungsmaßnahmen planen und überwachen) gemäß dem Leitbild „Grün an der Bahn“ eine gehölzfreie Zone (2 - 4 m) und strauchartige Zone (4 - 6 m breit; 5 - 7m hoch) zum Gleiskörper zur vorbeugenden Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere der Sicherheit und Verfügbarkeit der Bahnanlagen vorgesehen werden sollte.

Die diesbezüglichen Details (Abstandsmaße) sind mit dem Betreiber und Anlagenverantwortlichen der angrenzenden Bahnstrecke (hier DB Netz AG, Regionalbereich Südost, Brandenburger Straße 1 in 04103 Leipzig) nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten abzustimmen.

Zur Festsetzung 8.6.: Ausgleichsmaßnahme

Diese Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffs durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen in den westlichen Randbereichen des Plangebietes. Mit der Ausgleichsmaßnahme A1 werden für die auf der Planzeichnung festgesetzten Eingriffsausgleichsflächen durchschnittliche flächenbezogene Pflanzmaßnahmen, wie z.B. 1 großkroniger Laubbaum je 300 m² Fläche festgesetzt. Die sich aus dieser Festsetzung ergebende Anzahl von Bäumen kann dann so gepflanzt werden, dass im Näherungsbereich zur Bahntrasse keine Neuanpflanzung von Bäumen erfolgen muss, so dass die Sicherheit des Bahnbetriebs durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

Zur Festsetzung 8.7.: Durchwegung

Diese Festsetzung soll der Erhöhung der Akzeptanz von Eingriffsausgleichsmaßnahmen bei den Anwohnern führen. Durch die Anlage von einfachen Fußwegen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden diese Flächen zum erweiterten Wohnumfeld. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass Fußwege eher benutzt werden und somit Flächen, die nicht betreten werden sollen, dann auch von Trittschäden verschont bleiben.

Zur Festsetzung 8.8.: Ausgleichsmaßnahme

Der Rückbau der Garagen dient als Ausgleichsmaßnahme. Dadurch wird ehemals versiegelter Boden direkt am Kalten Badsteich entsiegelt und seiner natürlichen Funktion zugeführt.

Zur Festsetzung 8.9.: wasserdurchlässige Befestigungen

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

Zur Festsetzung 8.10.: Straßenbeleuchtung

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs. Durch geeignete Straßenbeleuchtungssysteme werden nachts weniger Insekten angelockt.

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

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 9.1.:

Die Festsetzung des Gehrechtes soll die ungehinderte fußläufige Erreichbarkeit der vorhandenen privaten Gärten östlich des Friedhofs im Umfang der jetzigen Wegeführung planungsrechtlich absichern.

8.2.11. Lärmschutz

Das Planungsgebiet wird im Süden von der vorhandenen Bundesstraße B4/88 und im Norden von der Bahntrasse Arnstadt – Ilmenau tangiert und verlärmte. Darüber hinaus wird durch die geplanten Erschließungsstraßen Anliegerverkehrslärm im Gebiet entstehen. Nach Inbetriebnahme eines Teilstücks der der A 71 hatte sich bereits während des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 31 ein Teil des Verkehrs, der vormals auf der B 4/88 von Arnstadt kommend das Planungsgebiet verlärmte, auf die Autobahn verlagert. Durch die Stadtverwaltung wurde damals eine Verkehrszählung durchgeführt und eine Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 eingeflossen sind.

Die Schallimmissionsprognose vom 30.09.99 sagt aus, dass es bei Beibehaltung des Hauptverkehrsstromes auf der B 4/88 entlang dieser Straße zu Überschreitungen der für Mischgebiete anzuwendenden Orientierungswerte kommt. In den hinteren Baufeldreihen (ab 2. Baufeldreihe) hingegen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Ab der dritten Baufeldreihe werden, insofern die Verkehrsbelegung auf den innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Straßen nicht zu hoch ist, die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Durch Schienenverkehrslärmimmissionen kommt es zu keinen Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte.

Zwischenzeitlich wurde die A 71 vollständig in Betrieb genommen, wodurch sich die Verkehrsbelastung auf der B 4/88 nochmals vermindert hat. Es ist also davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Empfehlungen des damaligen Gutachtens die Störwirkungen der B 4/88 minimiert werden können. Die Überschreitungen der Orientierungswerte an der B 4/88 sind durch aktive Maßnahmen, wie Umleitung der Verkehrsströme, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu beseitigen. Grundsätzlich sind daher hinsichtlich der geplanten Nutzungsarten die Anforderungen des Schallschutzes gemäß DIN 4109 einzuhalten. Es sind daher schallschutztechnische Vorkehrungen gegen den Außenlärm sowie zum Schutz vor Geräuschen aus haustechnischen Anlagen und zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Schallübertragungen aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen sowie gewerblichen Einrichtungen zu treffen und in den Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren jeweils nachzuweisen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit der geplanten gestaffelten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vom Misch- zum Allgemeines Wohngebiet bei Einhaltung der DIN 4109 für Wohnnutzungen ausreichender Verkehrslärmschutz gewährleistet werden kann, da die auf den direkt an die B 4/88 angrenzenden Bauflächen errichteten Gebäude dann zusätzlich noch als Lärmschutz für die dahinter liegenden Wohnbauflächen wirken. Da derzeit nicht eingeschätzt werden kann, wo, wann und wie auf den festgesetzten Bauflächen Gebäude entstehen, ist dieser Aspekt in die Schallimmissionsprognose nicht eingeflossen, der somit die ungünstigste Variante (Freibleiben der Flächen) zugrunde gelegt wurde.

Die Abstände der Wohnbebauung zur Bahnlinie im Norden wurden auch mit der neuen städtebaulichen Lösung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 „Am Friedhof“ nicht verringert. Dieser Bereich wurde unverändert in den Bebauungsplan Nr. 31a – 2. Änderung übernommen, so dass durch den Schienenverkehr keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten ist. Unabhängig davon ist die Deutsche Bahn AG zu Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden, also planfestgestellten Strecken nicht verpflichtet. Die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen geht zu Lasten der Bauherren.

Genauere Aussagen zur jetzigen Situation könnten durch Vorlage eines überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens erzielt werden. Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung sich die Probleme nicht vergrößern und durch Inbetriebnahme der A 71 der Straßenverkehr auf der B4/B88 (Erfurter Straße) deutlich gesunken ist, die aus dem Bebauungsplan Nr. 31 übernommenen Festsetzungen aber auch keine unbilligen Härten darstellen, wird auf die Überarbeitung des Gutachtens aus Kostengründen verzichtet.

Zur Festsetzung 10.1.:

Ziel dieser Festsetzung ist es, durch Anordnung der Schlafräume in den neu gebauten Wohnungen auf der der Lärmquelle Bundesstraße B 4/88 abgewandten Seite die Belastung dieser Aufenthaltsräume zu reduzieren.

Zur Festsetzung 10.2.:

Ziel dieser Festsetzung ist es, durch Anordnung der Schlafräume in den neu gebauten Wohnungen auf der der Lärmquelle Bahntrasse abgewandten Seite die Belastung dieser Aufenthaltsräume zu reduzieren.

Zur Festsetzung 10.3.:

Ziel dieser Festsetzung ist der Schutz von Aufenthaltsräumen mittels baulicher Maßnahmen an den Außenbauteilen der betroffenen Gebäude gemäß DIN 4109. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren / Anzeigeverfahren zu führen. Künftige Ansprüche an den Straßenbaulastträger oder die Deutsche Bahn AG sind nicht begründbar.

Zur Festsetzung 10.4.:

In der Tabelle werden die Lärmpegelbereiche benannt, die bei der Festsetzung baulicher Maßnahmen gemäß DIN 4109 zu beachten sind.

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

Zur Festsetzung 11.1.:

Der Inhalt dieser Festsetzung ist als Ausgleichsmaßnahme A3 Bestandteil der Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes. Außerdem dient sie aus städtebaulichen Gründen der Gestaltung der nicht überbauten Teile der Grundstücke.

Zur Festsetzung 11.2.:

Der Inhalt dieser Festsetzung ist als Ausgleichsmaßnahme A4 Bestandteil der Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes. Außerdem dient sie aus städtebaulichen Gründen der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes.

Zur Festsetzung 11.3.:

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

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und zur Festsetzung 11.4.:

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Knotens an der Oberpörlitzer Straße und auf der Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt. Die Festsetzungen zur Anzahl der mindestens zu pflanzenden Bäume sowie der bodendeckenden Qualität der Bepflanzung durch Gehölze und Stauden sollen nur für den Bereich um den Knoten an der Oberpörlitzer Straße gelten, weil die Bepflanzung der Fläche der Friedhofserweiterung abhängig ist von der Art der geplanten Begräbnisstätten. Die Aussagen hierzu sollen über ein gesondertes Friedhoffreiflächenprojekt erfolgen.

8.2.13. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung werden Eingriffe in eine mit rechtskräftigem Bauplanungsrecht definierte Fläche sowie in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf zur 2. Änderung werden eine erneute Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf überarbeitet. Ausgangslage ist für die Berechnung der Bilanz der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung und nicht der derzeit im Plangebiet vorzufindende Bestand. Demgemäß wird im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes auch kein Bestandsplan erstellt.

Zur Festsetzung 12.1.:

Mit dieser Festsetzung werden die Eingriffsausgleichsmaßnahmen benannt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird keine auf die Flächen der einzelnen Baugebiete bezogene Zuordnungsfestsetzung erforderlich, da alle benannten Eingriffsausgleichsmaßnahmen aus Eingriffen resultieren, die sich aufgrund der Festsetzungen zur Entwicklung des Gebietes ergeben und somit anteilig von den Grundstückseigentümern zu tragen sind.

Zur Festsetzung 12.2.:

Der Verteilungsmaßstab für alle Maßnahmen wurde basierend auf der Satzung der Stadt Ilmenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – c BauGB gemäß der Anteile der jeweils festgesetzten Grundfläche gebildet.

8.2.14. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes an der westlichen Stadteinfahrt der Stadt Ilmenau zu sichern. Leitbilder sind ortstypische Materialien und Formen, die gewährleisten, dass die Gebäude sich harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a sollen die Gestaltungsfestsetzungen bei Einhaltung des städtebaulichen Rahmens minimiert bzw. für die Bürger etwas offener werden. Durch eindeutigere Formulierungen sollen nach Möglichkeit zukünftige Rechtsstreitigkeiten über Dachformen oder Fassadenfarben vermieden werden.

Äußere Gestaltung von Gebäuden

Zu den Festsetzungen 13.1.1. bis 13.1.6.: Dachgestaltung

Das Plangebiet ist vom westlichen Teil der Erfurter Straße als Stadteinfahrt sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll ein harmonisches Bild der Dachlandschaft am neuen Stadtrand erreicht werden. Deshalb können auch Anlagen zur alternativen Energiegewinnung nur eingeordnet werden, wenn sie das Landschaftsbild nicht stören. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit muss mit dem Bauantrag die landschaftsbildverträgliche Lösung nachgewiesen werden.

In den Bestandsgebieten, die derzeit durch Satteldächer geprägt sind, sollen auch zukünftig nur zweiseitig geneigte Dächer, also z.B. Sattel- oder Walmdächer zulässig sein. Die geänderte Festsetzung von Satteldach in zweiseitig geneigtes Dach schließt aus, dass sich bei einer modernen Ausformung eines Satteldaches (versetzte Ebenen, unterschiedliche Dachneigungen) die Frage stellt, ob es noch ein Satteldach ist, die dann ggf. gerichtlich geklärt werden müsste. Mit dieser Änderung wird die Umsetzung der Festsetzungen einfacher.

Die Festsetzung zur Einordnung der Traufe von Pultdächern an der Straßenfassade soll dazu dienen, dass Pultdächer auf benachbarten Grundstücken die gleiche Ausrichtung haben und sich das Straßenbild auch an benachbarte zulässige Gebäude mit z.B. Satteldächern angleicht. Mit dieser Festsetzung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Firstrichtung abgesichert werden, dass die Neubebauung dem Stadtbild entsprechend überwiegend straßenbegleitend traufständig erfolgt.

Zu den Festsetzungen 13.2.1. bis 13.2.4.: Fassadengestaltung

Das Plangebiet ist vom westlichen Teil der Erfurter Straße als Stadteinfahrt sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie in dem südlich angrenzenden Stadtteil. Es soll ein ausgeglichenes Bild des neuen Stadtrandes erreicht werden ohne Störwirkung, z.B. durch Spiegelungen oder blendende, und grelle Farbwirkung in den Landschaftsraum. Diese Wirkungen können bei farblich behandelten Putzfassaden auftreten.

Deshalb sind weiße und schwarze Fassaden nur abgetönt mit Farbbeimischungen zulässig. Fassadenfarben in der Mischung von Rot und Blau, also Lila und in Leuchtfarben sind unzulässig, weil sie dem historisch gewachsenen Stadtbild der Stadt Ilmenau als einer Stadt im Thüringer Wald nicht entsprechen. Diese Festsetzung erfolgt also sowohl aus städtebaulichen als auch den bereits genannten Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes als Bestandteil der Thüringer Kulturlandschaft.

Anlagen zur alternativen Energiegewinnung können ebenfalls nur eingeordnet werden, wenn sie das Landschaftsbild nicht stören. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit muss mit dem Bauantrag die landschaftsbildverträgliche Lösung nachgewiesen werden.

Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Zu den Festsetzungen 14.1. bis 14.5.:

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll erreicht werden, dass zum einen diesbezügliche Bestimmungen in der Stadt Ilmenau für gleichartige städtebauliche Situationen harmonisiert werden, zum anderen aber auch den berechtigten Interessen von Gewerbetreibenden an Werbung entsprochen werden kann. Um einer Informationsüberreizung vorzubeugen, sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, in den WA- und WB-Gebieten typischerweise an den Gebäuden, in den MI-Gebieten auch auf den privaten Grundstücksflächen, wenn die Größe des Grundstücks und des Unternehmens dieses rechtfertigt, eingeordnet werden.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Die Größe der Werbeanlagen wurde dem Charakter des Plangebietes als Wohn- bzw. Mischgebiet angepasst. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Leuchtwerbung soll gesichert werden, dass im Bauantragsverfahren die Störwirkung auf angrenzende Wohnnutzungen betrachtet wird. Um zukünftige Nachbarschaftskonflikte zu begrenzen und die Störwirkung von Werbeanlagen zu mi-

nimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

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

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Zu den Festsetzungen 15.1. und 15.2.: Geländeveränderungen

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die entstehenden Baugrundstücke im Prinzip in ihrer natürlichen Geländeausbildung zu erhalten und ggf. konstruktiv oder funktional notwendige Veränderungen nur per Ausnahme zuzulassen. Aus diesem Grund wird auch die Ausformung vorgesehener Böschungen generell eingeschränkt. Der Schutz vor Bodenerosion dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, wie Fruchtbarkeit und der Möglichkeit, Regenwasser zu speichern und wieder abzugeben.

Zur Festsetzung 15.3.: Sichtschutzwände

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Sichtschutzwände nicht als Gestaltungsmittel für die Gartengestaltung genutzt werden können. Durch den Verbau von Sichtbeziehungen können Nachbarschaftskonflikte entstehen, die hiermit verhindert werden sollen.

Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Zur Festsetzung 16.1.: Stellplätze für private Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen oder vom Straßenraum aus sichtbar sind, beeinträchtigen die Qualität des Erscheinungsbildes der Baugebiete. Deshalb sollen die Stellplätze baulich so ausgeführt werden, dass eine Einsicht vom öffentlichen Raum her nicht möglich ist.

Zur Festsetzung 16.2.: Standort für Wertstoffcontainer

Um durch die Standorte der Wertstoffcontainer das Stadtbild nicht negativ zu beeinträchtigen, sollen auch für diese Standorte durch Begrünungsmaßnahmen die negativen Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld minimiert werden.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Festsetzung 17.1.: Zäune zum öffentlichen Raum

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Einfriedungen der Grundstücksbereiche zum öffentlichen Raum hin mit gestalterisch dem Stadtbild einer Stadtrandbebauung entsprechenden Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung vorgenommen werden.

Zur Festsetzung 17.2.: Zäune im Übergang zum Landschaftsraum

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Einfriedungen der Grundstücksbereiche zum Landschaftsraum mit landschaftsbildverträglichen Materialien und Höhenentwicklung vorgenommen werden.

8.2.15. Nachrichtliche Übernahmen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Leitungsführungen

Auf der Planzeichnung wurden aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger die Leitungstrassen übernommen, die sich nicht vollständig unter öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Es handelt sich

hierbei um eine Gashochdruckleitung, die parallel zur Oberpörlitzer Straße verläuft und im Bereich des geplanten Knotens nach Osten abbiegt, um eine Gasleitung als Anschluss der Trauerhalle vom Wiesenweg aus, um Mittelspannungskabel im Bereich der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, welches dann durch das nach § 18 ThürNatSchG geschützte Biotop und die vorhandene Gartenanlage nördlich des Kaltebadsteichs verläuft, sowie um ein Niederspannungskabel zur Versorgung der Trauerhalle, welches über geplante Friedhofserweiterungsflächen und den geplanten Parkplatz westlich des Friedhofs verläuft.

Die nachrichtliche Übernahme dieser Flächen soll als Hinweis für die spätere Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung dienen, um so eine bessere Beurteilungsgrundlage für die dann erstellten Planansätze hinsichtlich der Beachtung von Abständen, Überbaubarkeit oder ggf. erforderlichen Umverlegungen zu haben.

9. Hinweise

Die Hinweise sollen an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren. Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des Bebauungsplanes dienen oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung.

Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Laubbäumen, Sträuchern, Gehölzen und Stauden für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Anpflanzgeboten. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan / Umweltbericht

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.7. der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines Städtebauprojektes die Umweltverträglichkeitsprüfung nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich durchzuführen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ – 2. Änderung befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung.

Zudem werden die Prüfwerte von 20.000 m² für die Vorprüfung durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 a nicht erreicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ ist als Vorhaben somit nicht UVP-pflichtig gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Grünordnungsplan

Im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens wurde parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur 2. Änderung ein Grünordnungsplan-Entwurf einschließlich Eingriffsausgleichsbilanz erstellt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen des Grünordnungsplanes wurden als Festsetzungen in den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a integriert.

Umweltbericht

Auf der Grundlage des am 23.09.2004 in Kraft getretenen BauGB muss für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der für den Bebauungsplan Nr. 31 a „Am Friedhof Ost“ – 1. Änderung vorliegende Umweltbericht wurde überarbeitet und als Teil 2 der Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes angefügt.

11. Flächenbilanz

Größe des Planungsgebietes		ca. 26,0ha	
Art der Fläche		Flächengröße in m ² Geltungsbereich Nr. 31a 1. Änderung	Flächengröße in m ² Geltungsbereich Nr. 31a 2. Änderung
Straßen/Fußwege voll versiegelt		24.015,6	24.737,6
Parkplatz	öffentlich voll versiegelt	3.509,0	3.509,0
Versorgungsanlagen voll versiegelt		331,0	331,0
WA	GRZ 0,4	83.858,0	94.700,0
WB	GRZ 0,6	6.303,6	6.303,6
MI	GRZ 0,6	24.924,7	24.924,7
Friedhof	Bestand	53.504,8	53.504,8
	Erweiterung	17.713,9	5.827,9
Gärten		12.239,8	12.239,8
Wasserfläche		12.660,2	12.660,2
Eingriffsausgleichsflächen		21.964,2	22.286,2
Summe		261.024,8	261.024,8

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