

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "MITTELFELD"

---

1. förmliche Änderung

- SATZUNG -

Stand: 09.03.1998

Stadt I l m e n a u

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Ilmenau "Mittelfeld"  
- 1. Ä n d e r u n g -

## **SATZUNG**

## **B E G R Ü N D U N G**

Stand: April 1997

gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

## Inhaltsverzeichnis

- 1    Änderungsbeschuß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen
- 2    Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3    Darstellung des Flächennutzungsplanes
- 4    Grundzüge der Bebauungsplanung
- 5    Verkehrstechnische Erschließung
- 6    Ver- und Entsorgung
- 7    Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege
- 8    Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften
- 9    Immissionsschutz    ergänzt am 03.11.98 gemäß dem Hinweis zur Genehmigung vom 15.10.98

**1 Änderungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 22.08.96 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Ilmenau, "Mittelfeld", zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Ilmenau wurde gemäß des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.04.91 aufgestellt und nach Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt am 25.04.92 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan sah ursprünglich eine umfangreiche Gewerbezone, beginnend an der Büchelohrer Straße in Richtung Weimarer Straße, vor.

Lediglich an der Weimarer Straße sollte das vorhandene Mischgebiet erhalten bleiben und in den bestehenden Baulücken ergänzt werden.

Zum Schutz des Mischgebietes wurde zwischen diesem und dem Gewerbegebiet ein ca. 40 m breiter Grünstreifen angeordnet.

Nachdem das Gewerbegebiet bereits komplett belegt ist, kann festgestellt werden, daß die tatsächliche Ansiedlung im Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbereich liegt, die ursprüngliche Schutzfunktion des Grünstreifens als Pufferzone also nicht mehr erforderlich ist.

Es wird deshalb vorgeschlagen, zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet an der Weimarer Straße, beidseits der neuen Erschließungsstraße Auf dem Mittelfeld, einen ca. 30 m tiefen Geländestreifen für eine bauliche Nutzung bzw. für eine Stellplatzanlage auszuweisen.

Da diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, ist ein förmliches Änderungsverfahren durchzuführen.

**Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 9 (4) bis 12, 30, 33, 125, 172 und 246 a)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 - 3 sowie DIN 18003
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (Gesetz- u. Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 19/1994)
5. Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993

## **2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt nordöstlich vom Stadtkern Ilmenaus. Es wird nördlich durch die Bundesstraßen B 87 und B 88 begrenzt, südlich stellt die Weimarer Straße die Begrenzung dar.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,2 ha.

Folgende Flurstücke der Flur 15, Gemarkung Ilmenau, liegen im Plangebiet:

4101, 4102, 4103, 4104, 4105/1, 4105/2, 4105/3, 4106, 4107, 4108, 4109/1, 4109/2, 4110, 4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116

Änderungen der Festsetzungen zum Bebauungsplan beziehen sich auf Teilflächen der Flurstücke 4114 und 4115 sowie auf ein Teilstück des Flurstückes 4105/3.

## **3 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau liegt im Entwurf vor. Das Plangebiet ist im Entwurf als bestehende Mischbaufläche bzw. als Gewerbegebiet gemäß §§ 6 und 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Die Bebauungsplanung befindet sich damit in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung.

## **4 Grundzüge der Bebauungsplanung**

Die Änderung der vorhandenen Bebauungsplanung soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet verbessern und abschließend regeln.

Sie soll die geplante Neubebauung eines Grundstückes so ermöglichen, daß sie sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt.

Weiterhin erfolgt die Ausweisung einer Stellplatzanlage entsprechend der tatsächlich erfolgten Realisierung.

## **5 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung wird auch weiterhin aus nördlicher Richtung über die B 87/B 88 sowie aus südlicher Richtung über die Weimarer Straße erfolgen.

Veränderungen am bestehenden Straßennetz sowie an der vorhandenen Verkehrsführung sind nicht geplant.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Das bereits bestehende Gewerbe- bzw. Mischgebiet ist im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

Es ist beabsichtigt, das neu hinzukommende Baugrundstück an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme und -leitungen in der Straße Auf dem Mittelfeld anzuschließen.

Im Baubereich befinden sich Nieder- und Mittelspannungsenergieträger, zu denen ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m zwingend einzuhalten ist.

## **7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Eine Neubebauung stellt immer auch einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der nicht ohne Folgen bleiben kann. Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Wirkungen - soweit wie möglich - zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Aus den genannten Gründen wird zum Neubauvorhaben eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt.

Im Ergebnis dieser Bilanz sollte ein ausgewogenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich vor allem durch folgende Maßnahmen nachgewiesen werden:

- Bestandssicherung der vorhandenen Gehölze
- Schutz des Bodens
- Vermeidung von unnötigen Bodenversiegelungen
- umfangreiche Maßnahmen in bezug auf Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## **8 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes widersprechen.

## **9 Immissionsschutz**

Grundsätzlich sind die Grenzwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu beachten.

Für das Gewerbegebiet gelten folgende Werte:

Tag: ( 6.00 - 22.00 Uhr) = 65 dB

Nacht: (22.00 - 6.00 Uhr) = 50 dB

Für das Mischgebiet gelten folgende Werte:

Tag: ( 6.00-22.00 Uhr) = 60 dB

Nacht: (6.00-22.00) = 45 dB