

STADTVERWALTUNG ILMENAU

Bebauungsplan Nr. 9 OP „AM HABICHTSFANG NORD“

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Stand : 30.10.1998

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Allgemeines
- 2 Aufstellungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 4 Darstellung des Flächennutzungsplanes
- 5 Grundzüge der Bebauungsplanung
- 6 Verkehrstechnische Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung
- 8 Immissionsschutz
- 9 Grünordnungsplan
- 10 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

1. Allgemeines

Die Bebauung des Plangebietes wurde bereits noch durch die selbständige Gemeinde Oberpörlitz angedacht sowie das Planverfahren eingeleitet.

Das Plangebiet liegt am Rande der Stadt Ilmenau / Ortsteil Oberpörlitz auf einer Höhe von ca. 545 bis 580 m über NN in Südhanglage.

Oberpörlitz ist verkehrlich an die Bundesstraßen B4 sowie über Ilmenau an die Bundesstraßen B 87 und B 88 angeschlossen. Der geplante Anschlußknotenpunkt von Ilmenau an der BAB A71 ist mit dem Fahrzeug innerhalb von 5 Minuten zu erreichen.

Aufgrund der landschaftlich schönen Lage sowie der guten Verkehrsanbindung besteht großes Interesse an einer Wohnbebauung des Südhanges zwischen Oberpörlitz und Ilmenau.

2. Aufstellungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Oberpörlitz hat in ihrer Sitzung am 21.12.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/9 „Großes Wohngebiet“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in Verbindung mit der Stadt Ilmenau die erforderliche Bereitstellung von Wohnbauland zu gewährleisten.

Nach Eingemeindung von Oberpörlitz zur Stadt Ilmenau wurde beschlossen, die Weiterführung des Planes vorzunehmen. Infolge der Bearbeitung des Planes wurde beschlossen, den Plan Nr. 8/9 zu teilen, und zwar in die Bebauungspläne Nr. 8 OP „Am Habichtsfang Süd“ und Nr. 9 OP „Am Habichtsfang Nord“.

Der Bebauungsplan gewährleistet die städtebaulich geordnete Entwicklung auf den derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen des Plangebietes. Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die erforderliche Erschließung des Plangebietes.

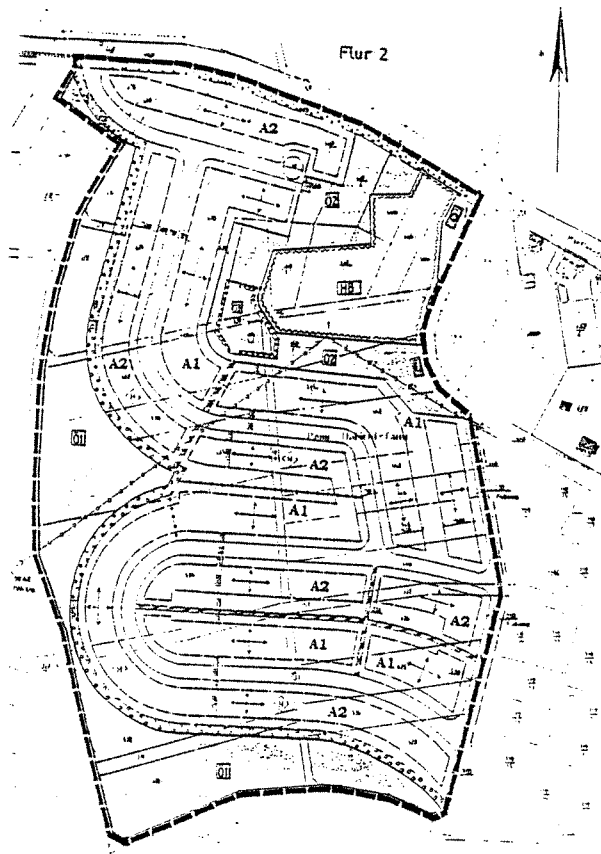
Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan bilden die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 , das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.93 sowie die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 , ferner § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.94. Der Bebauungsplan wird gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und gemäß § 8(2) BauGB aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 OP schließt sich westlich an das Gebiet 8 OP „Am Habichtsfang Süd“ an und stellt den nordwestlichen Ortsrand von Oberpörlitz dar. Entgegen der Planfassung des Vorentwurfes, steht die Entwurfsfassung in Übereinstimmung mit dem für den Umlegungsbeschluß verbindlichen Plangebiet.

In die Planung sind folgende Flurstücke einbezogen:

Flur 8 OP : 623 , 624 , 625 , 626 , 627/2 , 628 , 629 , 630 , 631 , 632 , 634 , 635 , 636 , 637 , 638 ,
639 , 640 , 641/1 , 641/2 , 642 , 643 , 644 , 645 , 646 , 663 , 664 , 665 , 666 , 667/1 ,
667/2 , 668 , 669/1 , 669/2 , 670 , 671 , 672 , 673 , 674 ,
675 (Teilst.) , 676 (Teilst.)



Übersichtsplan : Bebauungsplan Nr. 9 OP der Stadt Ilmenau - Plangebiet -

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist in dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau als ' Geplante Wohnbaufläche' ausgewiesen . Der Entwurf des Bebauungsplanes steht damit in Einklang mit der Flächennutzungsplanung.

5. Grundzüge der Bebauungsplanung

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln.
- Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße dient insbesondere der Vermeidung der nachträglichen Grundstücksteilung, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei Beachtung der Thüringer Bauordnung realisieren zu können.D.h., daß das Baugrundstück die für die beabsichtigte bauliche Nutzung erforderliche Größe aufweisen muß.
- Die Neubebauung unterstützt ein harmonisches Zusammenwachsen der Ortsteils Oberpörlitz mit dem Stadtgebiet Ilmenau.
- Es wird ein umweltverträglicher Übergang von der geplanten Bebauung zur westlich angrenzenden freien Landschaft sowie eine Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes gewährleistet.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Martinrodaer Straße (K 42) mittels einem bzw. über die Straße 'Habichtsring' des Plangebietes Nr. 8 OP mittels zwei Anschlußpunkten.

Die Grundstücke des Plangebietes werden durch die geplanten inneren Erschließungsstraßen erschlossen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) im Plangebiet dienen der fußläufigen Erschließung der Grundstücksbereiche sowie der Aufnahme von Versorgungsleitungen und erhalten im Ausbau Durchfahrsperrern.

Der Entwurf der Straßen erfolgt auf der Grundlage der EAE 85.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bisher unerschlossen.

In den benachbarten neu erschlossenen Wohnbaugebieten liegen jedoch Leitungen und Anlagen aller Versorgungsträger an , die zur Abdeckung des neuen Bedarfs entsprechend erweitert werden können.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird über ein im Plangebiet Nr. 3 OP vorhandenes Rückhaltebecken dem Rottenbach zugeführt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen neuen Hauptsammler im Bereich der Bahnanlagen, dem auch die Abwässer der Plangebiete Nr.3 OP, 5 OP und 8 OP zugeführt werden.

Aufgrund der schwierigen topographischen Lage des Plangebietes ist die Entwässerung einiger Baugrundstücke (bei Kellerentwässerung) nur über Hebeanlagen möglich.

Der Planbereich B1 wurde entsprechend der Erschließungsplanung neu definiert. Er liegt topographisch so ungünstig, daß die Entsorgung der häuslichen Abwässer und des Oberflächengewässers grundsätzlich nur über Hebeanlagen möglich ist. Im Zuge der Erschließung werden Pumpendruckleitungen DN 50 für Schmutz- und Regenwasser bis in das Grundstück vorgesehen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wurde als „ Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Lärmbelastungen sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 , Teil 1 „ Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten:

tags (6.00 - 22.00 Uhr)	55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	45 dB(A) bzw. 40dB(A) (Gewerbe)

Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Mikroklimas der Stadt Ilmenau durch die Bebauung des Plangebietes , welches sich am Rande einer Frischluftschneise für die Stadt befindet, wurde ein Gutachten durch die Stadt Ilmenau an die Thüringer Landesanstalt für Umwelt in Jena in Auftrag gegeben .

Dieses besagt, daß das vorgesehene Bebauungsgebiet allein wenig Einfluß auf die Belüftung der Stadt Ilmenau hat. Es ist schwer abzuschätzen , wie sich die komplex geplanten Baukörper auswirken.

Für lokale Kaltlufteinflüsse bilden sie ein Hindernis, es kann aber davon ausgegangen werden, daß dieses Problem wegen des Einflusses des Regionalwindes nicht gravierend ist.

Von der Besonnung her ist das Plangebiet ein günstiges Gelände (Südhanglage !) , es ist aber auch stärkeren Winden sehr ausgesetzt. Diesen wird durch entsprechende Bebauung sowie durch windhemmende Bepflanzungen entgegengewirkt.

9. Grünordnungsplan

Nach dem Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetz § 6 (2) Nr. 1 liegt mit der Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt vor.

Gemäß § 7 (2) VorlThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen).

Ziel des Ausgleiches ist es, im Sinne einer Naturalrestitution die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes am Ort des Eingriffs oder das dortige Landschaftsbild weitgehend wiederherzustellen bzw. letzteres neu zu gestalten.

In dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sowie im Ergebnis der errechneten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird ersichtlich, daß der durch die Planung verursachte Eingriff innerhalb des Plangebietes durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Grünordnungsplanung ist das Vorläufige Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG) vom 18.01.1993 und die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997.

Nach § 5 VorlThürNatG haben die Träger der Bauleitplanung Grünordnungspläne aufzustellen. Darin sind für den Planungsraum die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege darzustellen.

10. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

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

Ilmenau, den 30.10.1998