

1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

1.1 Allgemeines

Die Firma Macholdt Massivhaus, Friedrich-Ebert-Straße 2, 98693 Ilmenau beabsichtigt auf den Grundstücken 446/3; 446/4; 2128/446; 2129/446; 2130/446 im Bereich "Am Kurhotel" in Langewiesen ein Baugebiet mit Einzelhäusern zu errichten.

Dazu macht sich entsprechend des vom Stadtrat der Stadt Langewiesen auf seiner 26. Sitzung 1996 gefaßten Beschlusses die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes als planungsrechtliche Voraussetzung notwendig.

Die Realisierung des V/E - Plans dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Langewiesen und soll deshalb nach Baumaßnahmengesetz durchgeführt werden.

Der Vorhabensträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und verpflichtet sich zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag.

Der V/E - Plan wird mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde abgestimmt.

Das künftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach §4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Mit der V/E - Planung soll eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicher gestellt werden.

Im speziellen will man eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Bebauung "An der Steinstraße" und die umgebenden Hausgärten erzielen.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Bebauungsgebiet "Am Kurhotel" - Macholdt Massivhaus - ist als Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt Langewiesen vorgesehen.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird derzeit hauptsächlich als Wiesenfläche bzw. für Kleingärten genutzt. Da sich in den angrenzenden Bereichen zum größten Teil Hausgärten befinden, wird durch die Anlage des Baugebietes eine günstige Abrundung des Ortsbildes erreicht.

1.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1.4.1 Lage

Die Stadt Langewiesen liegt im Osten des Ilmkreises, ca. 3 km von der Stadt Ilmenau und in südöstliche Richtung ca. 20 km von der Kreisstadt Arnstadt entfernt.

An das geplante Baugebiet schließen in nordöstlicher Richtung die Hausgärten und die Bebauung der Steinstraße an. Die südöstliche Begrenzung wird durch das geplante Bebauungsgebiet "Hinter der Steinstraße" gebildet.

Lockere Bebauung und vorallem in südlicher Richtung gelegener Waldsaum grenzen das Baugebiet nach Süd- und Nordwesten ab.

1.4.2 Größe

Im geplanten Bebauungsgebiet sind ca. 8 Eigenheime in Form von Einzelhäusern auf einer Bebauungsfläche von rund 5.300 m² vorgesehen. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Flurstück Nr.	Größe (m ²)	Besitzer	
446/3	1736	Christa Rauch	
446/4	2136	H.-Eisler-Straße 6	jeweils
2128/446	444	98693 Ilmenau	1/2
2129/446	508	Jörg Rauch	
2130/446	509	Steinstraße 25	
		98704 Langewiesen	
Bruttobaugebiet:	5.333 m²		
Nettobaugebiet:	4.081 m²		
Verkehrsfläche gesamt:	1.252 m²		
davon Weg/Straße:	1.127 m²		
öffentliche Grünfläche:	125 m²		

1.4.3 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet steigt im überwiegenden Bereich ohne größere Unebenheiten von Nordost nach Südwest um ca. 10 % an.

Geologisch gesehen liegt das Gebiet im Bereich des Rotliegenden, welcher an der Oberfläche als verwitterter, rolliger Schotter, tiefer jedoch in Bänken immer größerer Stärke auftritt.

Grundwasser ist für den Bereich des Bebauungsgebietes nicht zu erwarten, ausgenommen die Möglichkeit, daß beim Aushub Schichtenwasser angeschnitten wird.

Generell ist der anstehende Baugrund in die Bodenklassen 4-6 und mit ca. 50 % je nach Tiefenlage der Keller in 6/7 einzuordnen. Es macht sich jedoch in jedem Fall die Erstellung eines detaillierten Baugrundgutachtens für das Bebauungsgebiet notwendig.

1.5 Erschließung und Erschließungsaufwand

1.5.1 Straßenbau

Das geplante Wohngebiet wird verkehrstechnisch im Norden direkt an die Steinstraße angebunden. Zu diesem Zweck wird ein ca. 8 m breiter und ca. 30 m langer Streifen des Flurstückes 446/3 als Zufahrtsstraße ausgebaut. Im Baugebiet selbst gabelt sich diese Straße zur Erschließung der 8 vorgesehenen Häuser. Der Abschluß der beiden Erschließungsstraßen wird jeweils als kleiner Wendehammer realisiert.

Ein weiterer Zugang zum Baugebiet ist von der Steinstraße aus über den jetzt schon vorhandenen Wohnweg östlich des beplanten Bereiches gegeben. Da dieser Wohnweg jedoch für eine öffentliche Zufahrt zu schmal ist und sich darüber hinaus nur zum Teil im Besitz der Stadt befindet, wird hier lediglich eine fußläufige Anbindung in Form eines gepflasterten Rad- und Fußweges vorgesehen.

Der Ausbau der Fahrbahnen erfolgt mittels bituminöser Befestigung auf einer Breite von 4,75 m. Gepflasterte Mehrzweckstreifen von ca. 2,00 m Breite werden wechselseitig der Fahrbahn angeordnet. Sie dienen sowohl als Gehwege als auch zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Die wechselseitige Anordnung erzeugt eine verkehrsberuhigende Wirkung. Der Fuß- und Radweg zur Steinstraße bzw. der angrenzende Wohnweg wird auf 2,50 m und 3,00 m gepflastert.

1.5.2 Abwasserbeseitigung

Nach Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Ilmenau (WAVI) besteht für das Wohngebiet keine Möglichkeit, an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen zu werden. Aus diesem Grund macht sich der Bau einer Interimslösung in Form einer vollbiologischen Kompaktkläranlage der Größe für ca. 35 E+EGW erforderlich.

Diese wird im nordöstlichen Teil des Gebietes an der topographisch tiefsten Stelle errichtet, so daß die Entwässerung im natürlichen Gefälle erfolgen kann. Die Ableitung des Abwassers und des Regenwassers erfolgt innerhalb des Baugebietes bis zur Kläranlage im Trennsystem.

Nach der Kläranlage werden Regen- und Schmutzwasserablauf in jedem Fall zusammengeführt und mittels Stauraumkanal gedrosselt in das Ortsnetz in der Steinstraße (DN 400) eingeleitet, welches das Wasser dem Vorfluter "Ilm" zuführt. Die entsprechende Leitung wird in dem o.g. Fuß- und Radweg sowie im Wohnweg verlegt.

Sobald der geplante Anschluß des Baugebietes an eine zentrale Kläranlage erfolgt, ist die Interimslösung außer Betrieb zu nehmen und das Bebauungsgebiet an den Hauptsammler anzuschließen. Dies ist auf Grund der Kanallage in den Straßen und wegen des vorhandenen natürlichen Gefälles mit geringem Aufwand lösbar.

Auf den einzelnen Grundstücken ist das anfallende Regenwasser einer maximalen Versickerung zuzuführen bzw. über zu errichtende Zisternen als Brauchwasser wiederzuverwenden.

1.5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Langwiesen besitzt eine zentrale Wasserversorgung in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserverbandes Ilmenau, aus welcher die Trink- und Löschwasserversorgung für das Bebauungsgebiet sowohl von den Druck- als auch von den Mengenverhältnissen her sichergestellt werden. Innerhalb des Baugebietes ist ein Ringschluß mit den Versorgungsleitungen in der Steinstraße anzustreben.

1.5.4 Energie- und Fernmeldeversorgung

Die elektrische Versorgung der Wohngebäude und die Straßenbeleuchtung werden durch die Thüringer Energieversorgungs AG (TEAG) sichergestellt.

Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Telekom erstellt. Beide Unternehmen haben ihre Leitungen/Kabel unterirdisch zu verlegen.

Analog erfolgt ggf. eine Gasversorgung in Regie der Südthüringer Gasversorgung.

1.5.5 Kosten für den Erschließungsaufwand

Da die Kosten für den Erschließungsaufwand wesentlich von der bestätigten Abwasserlösung und den anstehenden Baugrundverhältnissen abhängen, sind verlässliche Angaben dazu aus der detaillierten Erschließungsplanung zu entnehmen.

1.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Ilmenau in Thüringen sichergestellt.

1.5.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Baugebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

1.5.8 Landwirtschaft und Flurbereinigung

Die Bewohner aus dem ausgewiesenen Baugebiet haben die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden. Eine Flurbereinigung wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt.

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Baulandumlegung o.ä. sind im Geltungsbereich des vorliegenden Baugebietes nicht erforderlich. Die Parzellierung der Baugrundstücke erfolgt auf der Basis der vorhandenen Flächen trennenden Grenzen, wie im Baugebiet dargestellt. Sie muß durch eine amtliche Trennvermessung gesichert werden.

Aufgestellt:

Ilmenau, den 16.12.1996

Bauprojekt Ilmenau GmbH

Die Stadt Langewiesen erläßt:

gemäß Beschluß des Stadtrates vom 14.07.1997

- auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in der Verbindung mit den §§ 33, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BauGB Bl. 1 Seite 2256) sowie auf der Basis des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) als Satzung den V/E-Plan "Am Kurhotel" mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen.