

BEBAUUNGSPLAN 'AM OEHRENBURG' DER STADT LANGEWIESEN

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 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)

Inhaltsübersicht

- 1 Veranlassung und Erforderlichkeit**
- 2 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3 Beschreibung des Plangebiets**
- 4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan**
- 5 Ziele der Bebauungsplanung**
- 6 Grundzüge und Auswirkungen der Planung**
- 7 Öffentliche und private Belange**
- 8 Hinweise zur Planverwirklichung**
- 9 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften**
- 10 Verfahren**

Anhang 1 Lärmschutzbebauung Ilmenauer Straße

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Ausgangspunkt der Planung ist die starke Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Langewiesen. Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können, ist es erforderlich, geeignete Flächen innerhalb der Ortslage einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere deshalb erforderlich, weil die Stadt Langewiesen als Ort mit Wohnfunktion ausgewiesen und aufgrund der günstigen Lage zum Mittelzentrum Ilmenau als Wohnstandort grundsätzlich geeignet ist.

Wegen der günstigen verkehrlichen Anbindung durch die Bundesstraße 88 gewinnt die Stadt Langewiesen an Attraktivität. Die künftig geplante Ortsumgehung und der damit einhergehende Umbau der bestehenden B 88 bei voraussichtlich verminderter Querschnittsbelastung werden die Lagegunst des Plangebiets steigern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Langewiesen das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Am Oehrenberg' befindet sich im nordwestlichen Ortsrandbereich von Langewiesen.

Das Plangebiet wird im Süden von der Bundesstraße 88, im Westen und Osten von teilweise vorhandener Bebauung (Kleingärten) sowie im Norden von einem vorhandenen Weg begrenzt.

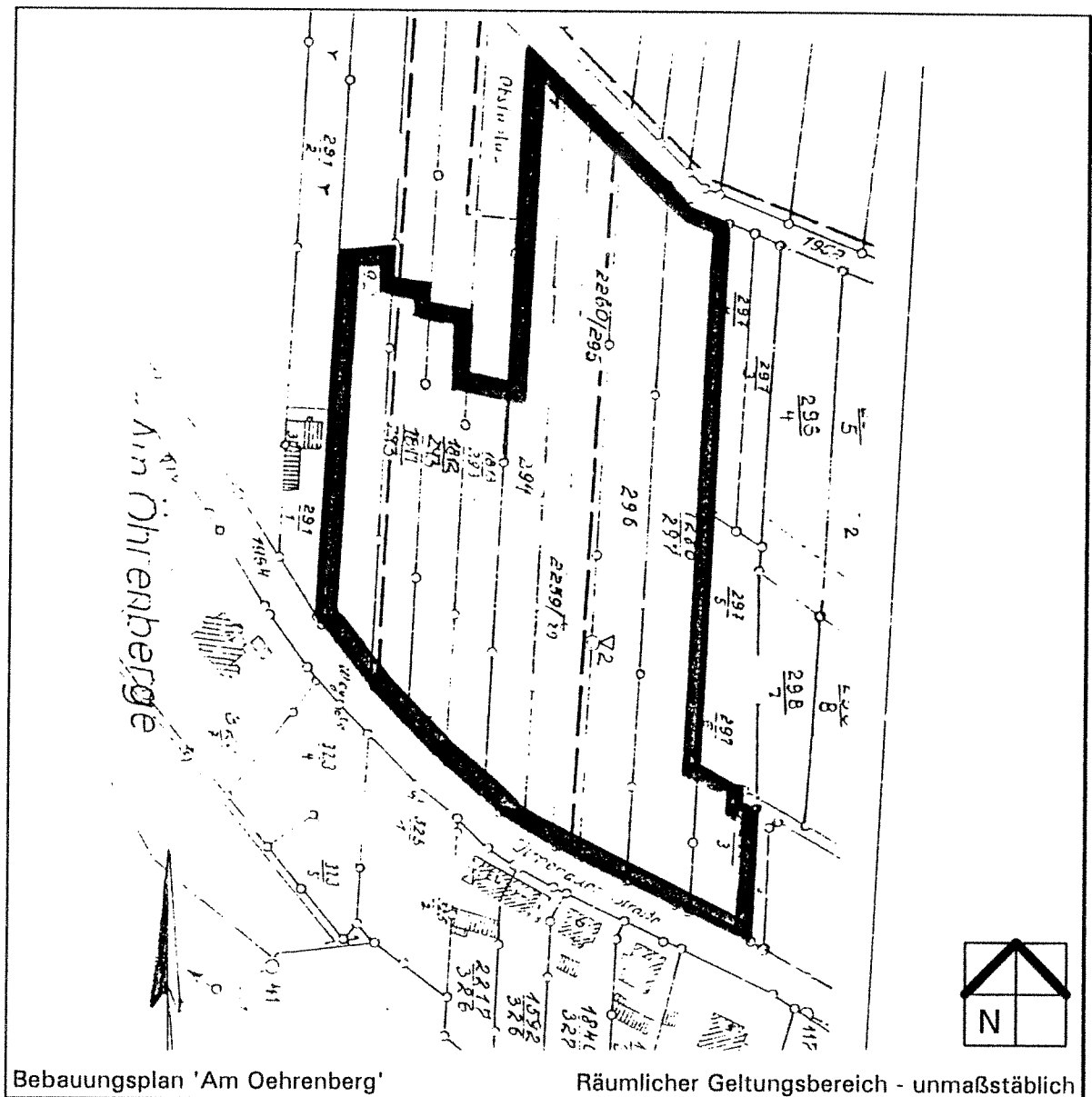
Gemäß dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26. August 1993 sind im Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' im einzelnen folgende Flurstücke erfaßt:

294, 2259/29, 2260/295, 296, 88/297,

sowie Teilflächen der Flurstücke

292, 1811/293, 1812/293, 1813/293 und 297/6.

Die Fläche des Geltungsbereichs, der in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt ist, beträgt ca. 2,0 ha.



3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Bestandssituation im Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um brachliegende Acker- und Grünlandflächen, die seit mehreren Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, so daß sich aufgrund der natürlichen Sukzession eine gras- und krautreiche Vegetation eingestellt hat. Im südöstlichen Randbereich liegt eine kleinere Gartenbrache. Im Westen befindet sich ein Weg und ein Wendeplatz, die beide nicht befestigt sind.

Der Planungsraum stellt sich als hügelige Erhebung dar. Die Kuppe ist leicht abgeflacht. Am Fuß der Erhebung sind geringe bis mittlere Hangneigungen um 7 % vorhanden. Zur Kuppe hin steigt das Gelände stark an (Hangneigung am Nordhang ca. 15 % und am Südhang ca. 12 %).

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Ilm. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Kleinklimatisch gesehen stellt das Untersuchungsgebiet eine Fläche für die Kaltluftproduktion dar. Das Gebiet liegt im Bereich des Talzuges der Ilm, der als Kalt- und Frischluftkorridor fungiert. Eine bioklimatische Belastung ist nicht zu erwarten.

3.2 Umgebung

Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Am Oehrenberg' schließen sich Grünlandflächen an das Plangebiet an. Im Nordosten liegen Kleingärten und im Südosten grenzt Bebauung an das Gebiet an. Im Westen befinden sich Kleingärten und eine offene Wohnbebauung. Südlich der Bundesstraße 88 liegen Wohnbauflächen.

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Langewiesen ist als Ort mit Wohnfunktion ausgewiesen und auch wegen der günstigen Lage zum Mittelzentrum Ilmenau für eine Wohnentwicklung grundsätzlich geeignet.

Das Bauvorhaben ist mit den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 Abs. 1 Thüringisches Landesplanungsgesetz (ThLPlG) sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.¹

Die raumordnerischen Vorgaben wurden in den Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' integriert, der damit die Anpassung der städtebaulichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sichert.

Das geplante Gelände ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Langewiesen als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

¹ Thüringer Landesverwaltungsamt, Referatsgruppe Raumordnung und Landesplanung; Stellungnahme zum Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Weimar, 1992.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der südliche, unmittelbar an die Bundesstraße 88 angrenzende Teilbereich soll als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB ist daher nur teilweise gewährleistet. Da die Ausweisung des Wohnbaugebietes 'Am Oehrenberg' zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung erfolgt, wird seitens der Stadt Langewiesen angestrebt, den Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs.2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund der örtlichen Situation sowie der differenzierten Planung - unter Beachtung der räumlichen Besonderheiten des Plangebietes - ist davon auszugehen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung gewährleistet wird. Um dies sicherzustellen, wurde im Rahmen der Planung besonderer Wert auf die gestalterische Integration des Neubaugebietes in die Landschaft sowie die Festsetzung bauordnungsrechtlicher Vorgaben in Form von Gestaltungsfestsetzungen gelegt.

5 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANUNG

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, am nordwestlichen Ortsrand von Langewiesen ein attraktives und modernen Standards im Hinblick auf die Erschließung und Gestaltung genügendes Baugebiet zu entwickeln.

Besonders wichtig ist hierbei die Konfliktbewältigung zwischen der stark befahrenen Bundesstraße 88 und den Belangen der Wohnnutzung. In dem Bereich, der unmittelbar an die B 88 angrenzt, liegt der Schwerpunkt auf der baulichen Umsetzung wirksamer Schallschutzmaßnahmen, die einerseits den abseits der Straße liegenden Wohngebäuden den erforderlichen Lärmschutz gewährleisten, andererseits in den direkt an der Straße zu errichtenden Gebäuden eine ausreichende Wohn- und Arbeitsplatzqualität bieten.

Ziel der Planung ist es außerdem, eine behutsame Entwicklung in dem topographisch relativ empfindlichen Gebiet zu gewährleisten. Gerade wegen der exponierten Lage ist es daher erforderlich, im Bebauungsplan weitgehende Festsetzungen zu treffen, die eine Integration in die Landschaft und eine harmonische Anpassung an die umgebende Bebauung gewährleisten.

Das Wohn- und Arbeitsumfeld im Untersuchungsgebiet soll durch Maßnahmen der Gestaltung, der Begrünung und der Begrenzung des fließenden und ruhenden Verkehrs positiv entwickelt werden.

6 GRUNDZÜGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' geht von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Plangebiet Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,
- den Neubau von Wohngebäuden und von Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden ermöglichen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützen und der Bildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegenwirken,
- die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, von jungen und alten Menschen sowie von Behinderten berücksichtigen und deren Anforderungen an die bauliche und soziale Umgebung, an das Wohnumfeld und an die Erholung gerecht werden,
- einer Störung des Orts- und Landschaftsbilds vorbeugen, die alten Ortsstrukturen - insbesondere im Randbereich der Stadt Langwiesen - schützen,
- eine Neubebauung schaffen, die sich in Form und Maßstab harmonisch an den alten Ortskern angliedert, dessen wesentliche Gestaltelemente und Proportionen aufnimmt und dennoch Wohn- und Arbeitsformen anbietet, die modernen Standards entsprechen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und nutzbare Freiräume für die Bevölkerung schaffen,

- den Schutz der Bevölkerung vor unzumutbaren Umweltbeeinträchtigungen insbesondere durch Verkehrsgeräusche gewährleisten,
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts fördern und
- zu einer Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur sowie des Wasser- und Abwassernetzes beitragen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Verbesserung der Lebensverhältnisse in der Stadt Langewiesen und trägt zu einer Stabilisierung der Wohnraumversorgung bei.

6.2 Planungskonzeption

• Grundkonzeption

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Am Oehrenberg' ist baurechtlich in zwei Bereiche unterteilt:

- das Gebiet zwischen der Bundesstraße 88 und der Erschließungsstraße mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Büros, Einzelhandel, Kleingewerbe und Dienstleistungen, festgesetzt als Mischgebiet nach § 6 BauNVO,
- das Gebiet zwischen der Erschließungsstraße und der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit überwiegender Wohnnutzung, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

• Bebauungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungskonzeption geht von einer Durchmischung unterschiedlicher Bauformen aus. Kernidee der Planung ist der Gedanke, das Gebiet durch eine optimale Anpassung an die topographischen Verhältnisse so weit wie möglich in die Landschaft einzubinden, Störungen des Ortsbildes zu vermeiden sowie dem Gedanken des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen.

Im Mischgebiet (MI) soll eine geschlossene Gebäudezeile als südlicher Abschluß zur Bundesstraße 88 errichtet werden. Die Bebauung dient der Schallabschirmung von Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der B 88 auf Grundstücke im Mischgebiet und insbesondere im Wohngebiet.

Die architektonische Planung der Gebäudezeile muß mit besonderer Sorgfalt vorgenommen werden. Um keine allzu starre Baufront zu schaffen, sollten die Baukörper durch kleinere Vor- bzw. Rücksprünge gegliedert werden. Hiermit wird gleichzeitig eine bessere Besonnung und Belichtung erzielt. Eine Kombination von Hauptgebäuden und dazwischenliegenden Nebengebäuden erscheint aus städtebaulichen Erwägungen angemessen.

Störende Nutzungen (Tankstellen) oder solche, die sich nicht in die Struktur des Gebiets einfügen können (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe), werden mittels Textfestsetzungen ausgeschlossen. Tankstellen werden im geplanten Mischgebiet generell ausgeschlossen, da sie i.d.R. zu erheblichen Immissionen in der Nachbarschaft führen und Konflikte mit der Wohnbebauung hervorrufen können.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO werden ausgeschlossen, da innerhalb des Mischgebietes keine Bereiche existieren, die überwiegend gewerblich geprägt sind. Zudem führen diese Einrichtungen in der Regel ebenfalls zu unverhältnismäßigen Störungen der Wohnnachbarschaft.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das im Kuppenbereich und im nördlichen Hangbereich, dem Übergangsbereich zur freien Landschaft, durch eine offene bzw. besondere Bauweise geprägt ist.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO generell zulässigen Nutzungsarten Bestandteil des Bebauungsplans. Wie im Mischgebiet legt der Bebauungsplan bestimmte Nutzungsbeschränkungen fest, um die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele zu sichern. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen, da sie im Rahmen der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Konzeption nur schwer integrierbar sind und Störungen - z.B. durch vermehrten Kfz-Verkehr innerhalb des Baugebiets - nicht ausgeschlossen werden können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet (MI) wird die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen über eine Bandbreite der Zahl zulässiger Vollgeschosse und/oder über Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe (Mindest- und Höchstmaß) der Haupt- und Nebengebäude getroffen. Maßgebend hierfür sind Gründe des Immissionsschutzes (Schallabschirmung der Verkehrsräusche der südlich des Plangebietes verlaufenden B 88) sowie Aspekte der städtebaulichen Gestaltung (geschlossener Gestalteindruck). Bei der Festsetzung von Bauhöhen wird die Kubatur der zulässigen Baukörper eindeutig begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich eine der Hangneigung angepaßte Höhenentwicklung durch Festschreibung der Zahl der Vollgeschosse (Belange des Orts- und Landschaftsbildes am Siedlungsrand).

Bauweise

Im Mischgebiet wird die besondere Bauweise festgesetzt. Es sind nur zwei- bis dreigeschossige Kettenhäuser zulässig. Drei Geschosse sind dann zulässig, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt wird. Die Bebauung besteht aus Gruppen von jeweils höchstens zwei aneinander gebauten Häusern, die mit dazwischen liegenden Nebengebäuden und darüberliegender Wohnnutzung zu verbinden sind. Hierdurch wird eine geschlossene Gebäudezeile erzeugt, so daß ein lückenloser Schallschirm entsteht.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Hier sind alle Bauformen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die besondere Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Gebäude zulässig, deren Firstlinien untereinander um mindestens 2 m versetzt sind. Hiermit soll die Bebauung der Topographie angepaßt und ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Garagen werden aus Gründen einer funktionsgerechten Erschließung und geordneten Entwicklung auf die überbaubare Grundstücksflächen bzw. auf eigens dafür festgesetzte Flächen beschränkt.

Stellung der baulichen Anlagen

Im Mischgebiet ist die Bebauung traufständig orientiert, um einerseits die Geschlossenheit des Baugebiets zu betonen und andererseits eine Anpassung an die natürliche Geländebewegung (Hangneigung) zu gewährleisten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die geplanten Baukörper parallel zu den Höhenlinien angeordnet. Durch die Anpassung der Bebauung an die topographischen Verhältnisse soll das Gebiet so weit wie möglich in die Landschaft eingebunden, Störungen des Ortsbildes vermieden und die Erschließungskosten gesenkt werden.

• Verkehrskonzept

Äußere Verkehrserschließung

Die Planungskonzeption geht davon aus, daß das gesamte Gebiet störungsfrei gehalten werden soll. Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt über die Bundesstraße 88, die Langewiesen in West-Ost-Richtung durchquert.

Die Hauptzufahrt in das Plangebiet erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt auf die Bundesstraße. Die Erschließungsstraße mündet im Süd-Osten des Plangebietes, westlich der vorhandenen Bebauung ('Ehrenburg'), in die B 88. Weitere Zufahrten sind nicht geplant.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets findet über eine Erschließungsstraße statt, von der verschiedene nachgeordnete Verkehrswege (Wohnwege etc.) abzweigen.

Straßenverkehrsflächen

Gemäß den Verkehrserfordernissen soll die Haupteerschließung mit einem Regelquerschnitt von 4,75 m (Gesamtfahrbahnbreite) ausgebaut werden, was nach den 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85)'

für die Begegnung eines LKW mit einem PKW (maßgeblicher Begegnungsfall) bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt ist (≤ 40 km/h).

Innerhalb des Plangebiets soll die Geschwindigkeit mittels Verkehrszeichen auf 30 km/h begrenzt werden (Tempo 30-Zone).

Die Erschließungsstraße besitzt im überwiegenden Teil des Straßenverlaufs einen beidseitigen Gehweg, um auch den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern eine genügende Sicherheit zu geben. In Abschnitten ist außerdem ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen, der durch Grünflächen mit Bäumen gegliedert wird. Der Gehweg verläuft in diesem Fall hinter dem Park-/Grünstreifen, also von der Fahrbahn abgewandt. Die Gehwegbreite beträgt auf der den Parkplätzen zugewandten Seite 1,5 m, auf der anderen Seite 1,25 m.

Der Ausbau der Erschließungsstraße sollte niveaugleich erfolgen ('weiche Trennung').

Der im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches gelegene Platzbereich gliedert das Baugebiet und ist als Wendeparkplatz für PKW, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge bestimmt.

In Weiterführung des Platzes erschließt die Straße Garagenanlagen für die Wohngebäude und kann im Falle der Bebauung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen als Erschließungsstraße weitergeführt werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung 'Notbefahrbarer Fußweg'

Die notbefahrbaren Fußwege verbinden Teile des Baugebietes mit der Hauptschließungsstraße und stellen fußläufige Querverbindungen durch das Plangebiet bzw. in die angrenzenden Freiflächen dar. Hierdurch ist eine Durchquerung des Plangebietes abseits der Fahrverkehrswege möglich, was besonders für Kinder, Senioren und Behinderte von großer Bedeutung ist.

Im Notfall können diese Wege von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Sie haben eine Breite von 3,0 m.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung 'Fußweg'

Dieser Fußweg verbindet die Erschließungsstraße mit der auf der Kuppe des Geländes gelegenen öffentlichen Grünfläche in nord-südlicher Richtung. In Er-

gänzung zu den notbefahrbaren Fußwegen vervollständigt er das Fußwegenetz abseits der Fahrverkehrswege durch das Plangebiet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung 'Zufahrt Kleingärten'

Diese Verkehrsfläche verbindet die Erschließungsstraße mit den angrenzenden Kleingärten. Von dem Weg münden westlich, nördlich und östlich Zufahrten zu den Kleingärten ab.

Die Notwendigkeit dieses Verbindungsweges wurde bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung deutlich hervorgehoben.

- **Grün- und Freiraumkonzept**

Rahmenbedingungen

Die grünordnerische Einbindung des Baugebiets in die topographisch besonders empfindliche Ortsrandsituation hat im Zuge der Bebauungsplanung besondere Aufmerksamkeit erfordert. Im nun vorliegenden Plan sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild enthalten.

Nach der seit Anfang Mai 1993 geltenden Rechtslage ist über Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft nach Naturschutzrecht auf der Ebene der Bebauungsplanung zu entscheiden. Der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan stellt in seinem Maßnahmenplan die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen dar.

Der Ausgleich hat am Ort des Eingriffs - innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans - durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen, die im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem zu erwartenden Eingriff stehen. Ist ein Eingriff an Ort und Stelle nicht möglich, so sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu leisten. Diese sind dann in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum möglichst in gleichartiger Weise bezüglich der gestörten Funktionen von Natur und Landschaft auszuführen.

Die Bilanzierung von Bestand und Planung bei der Aufstellung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' ergab, daß der Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen zwar vermindert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Deshalb sind zusätzlich Ersatzmaßnahmen in dem betroffenen Landschaftsraum zu leisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend durch Festsetzungen des Bebauungsplans in verbindliche Bestimmungen umgesetzt. Nicht festsetzbare Maßnahmen sind als Empfehlungen im Bebauungsplan enthalten. Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 'Am Oehrenberg' können unterschieden werden in

1. Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,
2. Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich, und
3. allgemeine Schutzmaßnahmen.

1. Maßnahmen auf den Grundstücksflächen

- Herstellung von Versickerungseinrichtungen, alternativ Zuleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser zum nächsten Vorfluter.
Um nachteilige Folgen für die Grundwasserneubildung zu verhindern, ist das unverschmutzte Oberflächenwasser, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf dem Grundstück zu versickern. Wahlweise sind Sickerbecken, Sickermulden, Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu verwenden. Erst in einem letzten Schritt wird das Wasser, falls eine Versickerung nicht möglich ist, entweder über den Regenwasserkanal des Trennsystems dem nächsten Vorfluter oder über Regenrückhaltebecken dem Mischwasserkanal der Ilmenauer Straße zugeführt.
- Pflanzung von Einzelbäumen.
- Anlage eines dichten Gehölzstreifens mit Sträuchern.
Entlang der Bundesstraße 88 wird ein dichter Gehölzstreifen mit einer Breite von 2 m festgesetzt, der neben der gestalterischen Einbindung des Plangebietes insbesondere als visuelle Abschirmung der Straße von der angrenzenden Bebauung fungiert, so daß die Verkehrsbelastung subjektiv gemindert empfunden wird.
- Gestaltung und Bepflanzung der Stellplätze.
- Gestaltung und Freihaltung der nicht überbauten bzw. befestigten privaten Grundstücksflächen.
Auf den privaten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung durch Mindestpflanzvorgaben je m² nicht überbauter oder befestigter Grundstücksfläche festgesetzt.
Die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen regeln überdies die Anlage von Vorgärten, Terrassen usw., um die Versiegelung der Grundstücke so weit wie möglich einzuschränken

und außerdem einen harmonischen Gestaltungsrahmen innerhalb des gesamten Baugebiets zu schaffen.

- Begründung von Fassadenflächen ohne Fenster-, Tor- oder Türöffnungen.
- Erhaltung und Pflege von Gehölzstrukturen.

2. Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich

- Wasserdurchlässige Gestaltung von Wegeflächen.
- Pflanzung von Einzelbäumen.
- Anlage einer Streuobstwiese.
Die Ortsrandbegrünung erfolgt durch eine Grünfläche, die gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes als Streuobstwiese anzulegen ist.
- Anlage einer Grünfläche mit Parkcharakter.
Mit der Festsetzung einer Parkanlage auf der Kuppe des Planungsgebiets wird einer übermäßigen Verdichtung der Bebauung vorgebeugt.
- Anlage von bodendeckenden Bepflanzungen.
- Bepflanzung des Straßenraums.
Innerhalb der Verkehrsflächen wird durch textliche Festsetzungen eine Mindestvorgabe hinsichtlich der Begrünung des Straßenraums an den Stellen gewährleistet, für die keine Baumstandorte definiert sind. Hierdurch können die entsprechenden Bäume an geeigneten Stellen unter Berücksichtigung der Lage der Ein- und Ausfahrten gepflanzt werden.
- Erhaltung und Pflege von Gehölzstrukturen.

3. Allgemeine Schutzmaßnahmen

Die allgemeinen Schutzmaßnahmen, die der Grünordnungsplan vorschlägt, beziehen sich vor allem auf die Bauphasen von der Erschließung des Gebiets bis zur Fertigstellung der Hochbauten und Außenanlagen. Sie erstrecken sich auf den

- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- Schutz von (Boden-)Fauna und Grundwasser,
- Schutz des Mutterbodens, sowie
- Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs.

Insgesamt bestehen die Ausgleichsmaßnahmen aus differenzierten Festsetzungen von Baumstandorten, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu-

chern und sonstigen Bepflanzungen sowie Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen und zur Planverwirklichung.² Die Pflanzfestsetzungen werden durch Artenlisten mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt.³

Die oben dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden von den privaten Bauherren durchgeführt und kostenmäßig getragen.

Ersatzmaßnahmen

Als Ergebnis der Bilanzierung von Bestand und Planung entsteht ein Defizit von 16.790 Verrechnungseinheiten.⁴ Deshalb werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig. Die Untere Naturschutzbehörde schlug folgende Maßnahmen im betroffenen Landschaftsraum als Alternativen vor:

- Strukturierung der großräumig landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Gehölzpflanzungen (z.B. entlang von Wegen),
- Renaturierung des 'Oehrenbaches im Eichicht',
- Waldumwandlung/Strukturverbesserung von Kommunalwald (insbesondere von monotonen Fichtenreinbeständen),
- Stillegung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Nach mehreren Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro entschied man sich für die naturnahe Gestaltung des Oehrenbachs in einem Teilabschnitt, der nahe dem Plangebiet liegt. Damit ist die Durchführung der Ersatzmaßnahmen innerhalb des von Eingriffen betroffenen Landschaftsraums möglich. (Siehe Abgrenzung der Flächen für Ersatzmaßnahmen in Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen.)

Die Ersatzmaßnahmen bestehen in der Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Flächen mit Uferbegleitgrün. Der eigentliche Bachlauf muß der Zielsetzung des naturnahen Ausbaus entsprechend in Teilbereichen verändert werden (mäandrierender Verlauf, Aufweitungen, Stufen). Dazu ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung einzuholen. Es ist davon auszugehen, daß kein Planfeststellungsverfahren erforderlich sein wird.

In Abschnitt 12 der textlichen Festsetzungen wird die Durchführung der Ersatzmaßnahmen nach Art und Umfang als Rahmenvorgabe festgelegt. Im Hinblick auf die Umsetzung im Detail ist ein Verweis auf die entsprechende kommunale Satzung nach § 8a Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) angebracht.

² Siehe insbesondere Kapitel 11 der textlichen Festsetzungen.

³ Siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

⁴ Vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' i.d.F. vom 07.03.1994, S. 29ff.

- **Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

Ausschluß luftverunreinigender Stoffe

Wegen der derzeit sehr hohen Belastung der Langewiesener Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muß der Schadstoffauswurf aus diesen Feuerstätten stark gesenkt werden. Das betrifft alle Neubauten. Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung getroffen, die den Schadstoffausstoß von Feuerungsstätten begrenzt.

Es ist zu erwarten, daß neue Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Theoretisch ist es vorstellbar, daß entgegen der Erwartung solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, daß die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionswerte über die gesamte Betriebszeit sicherstellt.

Als Bezugsbrennstoff hinsichtlich der Emissionen dient Heizöl EL (leichtes Heizöl). Die Textfestsetzung schließt also nicht bestimmte Brennstoffe aus, sondern stellt sicher, daß die Emissionswerte aller eingesetzten Brennstoffe gleich oder geringer den Emissionen von Heizöl EL sind.

Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so daß dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der B 88 beeinflusst. Zur Ermittlung und Beurteilung der von der B 88 ausgehenden Lärmbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten "Lärm-Gutachten Nr. LG 10 über die zu erwartenden Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet 'Am Oehrenberg' in 98704 Langewiesen" vom Ingenieurbüro für Schallschutz Bernhard Frank erarbeitet, das die im Bebauungsplan vorgesehene Kubatur und Stellung der Gebäude berücksichtigt.

Als Beurteilungsgrundlage wurden vom Fachgutachter das Berechnungsverfahren und die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Während sich das Berechnungsverfahren für die vorliegende Aufgabenstellung eignet, ist darauf hinzuweisen, daß die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht (direkt) anzuwenden sind, da sich diese Grenzwerte ausschließlich auf den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Stra-

ßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen beziehen. (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990.)

Das schalltechnische Gutachten hatte folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Am Immissionspunkt Nr. 3 (IP 3), der am nächsten zur B 88 im Mischgebiet liegt und damit die ungünstigsten Werte repräsentiert, ist ein Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts zu erwarten.
- Die höchste Schallbelastung für das Allgemeine Wohngebiet (WA1) tritt in dem Bereich auf, wo die Erschließungsstraße nach Osten hin abknickt, und beträgt 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. (Diese Werte wurden aus den Isophonenverläufen in Anlage 4 und 5 des schalltechnischen Gutachtens ermittelt; die abgelesenen Werte wurden mit einem Sicherheitszuschlag von 1 dB(A) versehen.)
- Alle Wohngebietsflächen östlich und nördlich der Erschließungsstraße werden durch die Gebäudezeile entlang der B 88 wirkungsvoll abgeschirmt, so daß selbst die strengen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 unterschritten werden. (DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' vom Mai 1987.)

Die Berechnungsergebnisse machen deutlich, daß im Mischgebiet und im nordwestlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Damit stellt sich die Frage nach dem Beurteilungsmaßstab zur Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen.

Daß die Grenzwerte der 16. BImSchV keine Anwendung finden können, wurde bereits dargelegt. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1), die im Regelfall zur Beurteilung städtebaulicher Planungen herangezogen werden, bilden in der vorliegenden Situation nicht den geeigneten Maßstab.

Die vorsorgeorientierten Werte der DIN 18005 wurden für Neuplanungen aufgestellt, bei denen sich durch Maßnahmen wie Nutzungszonierung und Einhaltung von Mindestabständen Konflikte von vorneherein vermeiden lassen. Dem Schutz des Außenwohnbereichs kommt bei dieser Zielsetzung eine wesentliche Bedeutung zu. Auf den Grundstücken entlang der B 88 ist der Außenwohnbereich schalltechnisch nicht zu schützen. Hier handelt es sich im Gegenteil um einen vorbelasteten Bereich mit vorhandener Bebauung in der Nachbarschaft und bestehenden Verkehrswegen, in dem eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu vermeiden ist. In Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird auf eine solche Ausnahmesituation ausdrücklich hingewiesen (S. 2).

Die Überschreitung von Beurteilungspegeln, deren Einhaltung zunächst wünschenswert ist, wird dann als zulässig angesehen, wenn für die Betroffenen ein Ausgleich durch andere Maßnahmen hergestellt wird und andere Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB überwiegen. Beides ist im vorliegenden

Fall gegeben und wird im Anschluß weiter erläutert. Die situationsbezogene Einzelfallentscheidung und -bewertung befindet sich in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG).

Weil auf der einen Seite die Außenpegel im Mischgebiet nach den einschlägigen Normen und Verordnungen nicht einzuhalten sind und auf der anderen Seite eine stärkere Lärmbelästigung nur für die straßennahe Bebauung besteht, ist dort der notwendige Schutz vor Geräuschemissionen über die Begrenzung zulässiger Innenschallpegel herzustellen. In der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 werden alle für die Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen wesentlichen Einflußgrößen behandelt (siehe unten).

Vor der Festlegung von Schallschutzklassen für Fenster nach der VDI 2719 wurden alle in Frage kommenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit hin untersucht.

Zur Verringerung der Geräuschemissionen im Einwirkungsbereich der B 88 kommen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Aktive Maßnahmen an der Quelle wären die Errichtung einer Schallschutzwand oder die Verwendung eines offenporigen Asphalts ('Flüsterasphalt').

Das Gebiet kann als größere Baulücke in der Ortslage von Langewiesen beschrieben werden. Der Bau eines Walls oder einer Mauer, wie anfänglich vom Gutachter vorgeschlagen, ist schon aus städtebaulich-gestalterischen Gründen abzulehnen. Der Auftrag eines lärm mindernden Asphalts könnte als Teil von Umbaumaßnahmen an der Straße sinnvoll sein, wird aber auf jeden Fall keine nennenswerte Pegelminderung an den Fassaden bewirken können.

Zu den passiven Schutzmaßnahmen ist zunächst die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen im Hinblick auf einen bestmöglichen Schallschutz zu nennen. Der Abstand zwischen Straße und erster Baureihe läßt sich aus städtebaulichen Gründen nicht vergrößern. Zum einen wäre das Ortsbild durch das Abweichen von der Bauflucht empfindlich gestört, zum anderen könnte die Erschließungsstraße nicht mehr parallel zu den Höhenlinien geführt werden. Daneben ist der Minderungseffekt, der allein auf Vergrößerung des Abstandes zwischen Quelle und Immissionsort beruht, bei dem gegebenen Spielraum von höchstens 10 Metern sehr gering.

Innerhalb des durch die Topographie vorgegebenen Erschließungssystems wurden allerdings die Flächen für einzelne Nutzungen einander so zugeordnet, daß die weniger lärmempfindliche Mischnutzung unmittelbar an die Bundesstraße grenzt und die schutzbedürftigere Wohnnutzung abgerückt von der Straße liegt (Nutzungszonierung).

Weiterhin erfolgten rahmensetzende Festlegungen mit dem Ziel, durch einen geschlossenen Bauriegel entlang der B 88 eine schallabschirmende Wirkung gegenüber den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken zu erreichen. Im einzelnen sind dies Festsetzungen in bezug auf

- Geschossigkeit (mindestens zwei- bis höchstens dreigeschossig),
- Wandhöhen (Mindest- und Höchstmaße),
- Bauweise (abweichende Bauweise als Wechsel von miteinander verbundenen Haupt- und Nebengebäuden),
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung parallel zur Schallquelle), und
- Dachneigung (mindestens 40° im Mischgebiet).

Die Festsetzungen zur Kubatur und Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken werden durch eine Pflanzpflicht ergänzt. Entlang der B 88 soll eine geschlossene Baumallee entstehen, die den direkten Sichtkontakt zwischen Gebäude und Straße teilweise unterbricht und die vorderen Grundstücksflächen visuell aufwertet.

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurde die Möglichkeit diskutiert, eine Bindung für die Grundrißgestaltung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Nach längerer Diskussion einigten sich die Planungsbeteiligten darauf, die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume, insbesondere von Schlafräumen, auf der schallabgewandten Seite zu fordern.

Aus verschiedenen Gründen wurde von detaillierteren Festsetzungen Abstand genommen. Zum einen liegt die Schallquelle bzw. B 88 südlich und südwestlich der angrenzenden Bebauung. Daher ist es nicht vertretbar, notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zur B 88 hin pauschal auszuschließen. Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) zählen nicht nur die Belange des Schallschutzes, sondern auch die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Zum anderen wird sich mittel- bis langfristig im Zuge der Realisierung der A 81 ('Thüringer Waldautobahn') der Durchgangsverkehr, insbesondere der Schwerverkehr, auf der B 88 verringern, so daß eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten ist.

Desweiteren ist zu betonen, daß der Ausschluß von Aufenthaltsräumen entlang der B 88 die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens, das von einem Bauträger verwirklicht werden soll, in Frage stellt. Wohnungen, die nur nach Nordosten orientiert sind, werden sich kaum verkaufen bzw. vermieten lassen. Mit der Realisierung der Mischbebauung wiederum steht oder fällt die Erschließung des gesamten Baugebiets.

Der Baugenehmigungsbehörde kommt im Ergebnis der oben stehenden Überlegungen die Aufgabe zu, auf der Grundlage des Bebauungsplans die Abgren-

zung der besonders schutzbedürftigen von den sonstigen Räumen vorzunehmen und deren Anordnung im konkreten Einzelfall festzusetzen.

Da zur Gewährleistung eines angemessenen Schallschutzes weitere Maßnahmen neben den bereits beschriebenen erforderlich waren, wurden als Ergebnis von Beratungen zwischen Stadtverwaltung, planenden Büros und Immissions-schutzbehörden einzuhaltende Schalldämm-Maße und Schallschutzklassen für Fenster festgelegt. Die ursprüngliche Planung sah vor, den Nachweis zum Schutz der Innenräume gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Aus wirtschaftlicher Sicht ist darin die günstigste Vorgehensweise zu sehen, weil die Schutzmaßnahmen nutzungs- und gebäudespezifisch optimiert werden können. Gegen dieses Vorgehen sprach letztlich, daß Vollzugsdefizite im Baugenehmigungsverfahren und in der anschließenden Bauausführung erwartet wurden.

Als wesentliche passive Schutzmaßnahme wurden schließlich Schalldämm-Maße und Schallschutzklassen für Fenster gemäß der VDI 2719 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' vom August 1987 bestimmt. Die Festlegung erfolgte in gebiets- und raumbezogener Differenzierung. (Siehe Tabelle auf der nächsten Seite.)

Für das Mischgebiet wurde die Immissionsbelastung am Immissionpunkt IP 3 als ungünstigstem Fall zugrunde gelegt. Im allgemeinen Wohngebiet wurden die Außenpegel vor der am stärksten belasteten südwestlichen Gebäudeseite (nahe der Flurstücksgrenze des Flurstücks 291/1) als Referenz gewählt. Die folgenden Aussagen zum allgemeinen Wohngebiet beziehen sich nur auf den immissionsbelasteten Teilbereich, der westlich der Erschließungsstraße liegt. Alle anderen Wohnbauflächen sind ausreichend abgeschirmt.

Das bewertete, mindestens einzuhaltende Schalldämm-Maß R'_W wurde nach der Formel

$$R'_W = L_r - L_i + 5 \text{ dB(A)}$$

in guter Annäherung ermittelt.⁵

Aufenthaltsräume im Dachgeschoß von Gebäuden können dann zugelassen werden, wenn das bewertete Schalldämm-Maß R'_W der gesamten Dachhaut mindestens 40 dB(A) im Mischgebiet und 35 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet beträgt.

⁵ Vgl. Lärmfibel - Selbsthilfe bei Lärmbeschwerden. Hrsg. von der Gesellschaft für Lärmbekämpfung e.V. in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Arbeitsring für Lärmbekämpfung (DAL) e.V. und der Bundesvereinigung gegen Fluglärm e.V. Berlin, Januar 1988, S. 31.

Raumart / Gebietsart	einzuhaltender Innenschallpegel L_i in dB (VDI 2719, Tab. 6)	mindestens einzuhaltendes Schalldämm-Maß R'_w in dB *	Schallschutz- klasse Nr. ... (VDI 2719, Tab. 2)
Schlafräume nachts			
Allgemeines Wohngebiet	25 - 30	29	2 **
Mischgebiet	30 - 35	35	3
Wohnräume tags			
Allgemeines Wohngebiet	30 - 35	31	2
Mischgebiet	35 - 40	37	3
Büros, Praxen, vergleichbare Nutzungen	35 - 45	34	2
Läden, Gaststätten, vergleichbare Nutzungen	40 - 50	30	2
Mischgebiet			

* In der Berechnung des erforderlichen Schalldämm-Maßes wurden die auf ganze Zahlen aufgerundeten Mittelwerte der Intervalle von Tabelle 6 der VDI 2719 verwendet.

** Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet wird für alle Fenster mindestens Schallschutzklasse 2 gefordert. Dadurch entstehen keine gesonderten Aufwendungen für die Bauherren, weil alle Fenster, die der geltenden Wärmeschutzverordnung entsprechen, gleichzeitig auch die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 erfüllen.

Die Verwendung von Fenstern oder Zusatzeinrichtungen einer niedrigeren Schallschutzklasse ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß der maßgebende Innenschallpegel L_i nach Tabelle 6 der VDI 2719 bei dem zur Genehmigung anstehenden Bauvorhaben einzuhalten ist. Diese Festlegung soll dem privaten Bauherrn ermöglichen, die Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen unter Einhaltung der Satzungsbestimmungen zu optimieren und unnötige Kosten zu vermeiden.

Die gebiets- und raumbezogene Einstufung in Schallschutzklassen, die Bestimmung zur Ausführung der Dachhaut und die Bindung zur Grundrißgestaltung wurden Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Zusammen mit den oben dargestellten städtebaulichen Maßnahmen ist ein Komplex aus Vorkehrungen verschiedenster Art entstanden, der für einen effektiven Schutz der künftigen Bewohner des Gebiets sorgt.

Die Stadtverwaltung Langewiesen und die Baugenehmigungsbehörde sollten die Bauherren im Plangebiet auf mögliche Lärmbelastungen, die bei unvollständiger Bebauung des Mischgebietes auftreten können, hinweisen.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung**

Wegen der hohen Anforderungen an die Gestaltung des Baugebiets, die aus seiner topographisch exponierten Position und der Lage am Ortsrand abzuleiten sind, enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im wesentlichen auf die Formgebung baulicher Anlagen, auf die Materialwahl sowie die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Besonderer Wert wird dabei auf die Dachform, die Dachneigung, die Dacheindeckung, die Dachaufbauten sowie die Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gelegt, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Baugebiets in erheblichem Maße geprägt wird. Daneben sind auch die Fassadengestaltung incl. Fensterformaten, Farbgebung u.ä. rahmensetzend geregelt, um eine Einheitlichkeit in Formgebung und Materialwahl zu erreichen, die sich in die Umgebung einfügt. Technische Aufbauten (Parabolantennen) werden in ihrer Größe sowie ihrem Anbringungsort beschränkt, um das Gepräge des Baugebiets nicht durch einen 'Antennenwald' zu stören.

Die Baufreiheit wird durch die vorgenannten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum des Einzelnen innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist so groß, daß individuelle Wünsche - sofern sie nicht das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen - verwirklicht werden können und die weitgehende Entfaltung der persönlichen Vorstellungen möglich bleibt.

7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE

- **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand der Stadt Langewiesen - mit direkter Anbindung an den Ortskern und an das Mittelzentrum Ilmenau mit seinen vielfältigen Versorgungsfunktionen - ist das Plangebiet ideal für die Ausweisung als Wohnbaufläche geeignet.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Planung umfassend berücksichtigt. So sind insbesondere die Begrenzung der Versiegelung sowie die intensive Durchgrünung des Baugebiets zu nennen. Die festgesetzten Pflanzpflichten und Bindungen für Anpflanzungen stellen sicher,

daß die negativen Folgen der Bodenversiegelung auf das Kleinklima reduziert werden.

Auf die landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebiets wird besonderer Wert gelegt. Der landespflegerische Planungsbeitrag enthält diesbezügliche Regelungen.

Die Größe der Grundstücke 'Am Oehrenberg' ist so bemessen, daß keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen können. Die öffentlichen Straßenräume sind sparsam dimensioniert und werden teilweise verkehrsberuhigt ausgebaut, was eine entsprechende Minimierung der versiegelten Flächenanteile gewährleistet und überdies eine multifunktionale Nutzbarkeit (z.B. auch zum Kinderspiel oder als Kommunikationsraum) bei Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer sicherstellt.

Wegen der hohen Belastung der Langwiesener Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muß der Schadstoffauswurf aus diesen Feuerstätten stark gesenkt werden. Das betrifft alle Neubauten. Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung getroffen, die den Schadstoffausstoß von Feuerungsstätten regelt bzw. begrenzt.

- **Wohnbedürfnisse sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Durch die Zulassung unterschiedlicher Bauformen wird den individuellen Bedürfnissen der Bauherrn im Hinblick auf Form und Größe der Wohnungen Rechnung getragen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Reihenhäuser, Kettenhäuser). Damit ist zugleich sichergestellt, daß das Baugebiet vor allem der einheimischen Bevölkerung die Verwirklichung von Eigentum an Immobilien ermöglicht.

Neben Eigenheimen und Eigentumswohnungen können auch Mietwohnungen hergestellt werden. Letztlich ergibt sich ein breit gefächertes Spektrum verschiedener Wohnformen.

Die angestrebte Nutzungsmischung sichert die Existenzgrundlagen für kleinere Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnungsnahe Standorte solcher Betriebe und Einrichtungen sind ein nicht zu unterschätzender Bestandteil städtischer Lebensqualität.

- **Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Aufgrund der Ortsrandlage wurde den o.g. Aspekten besondere Beachtung geschenkt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der

Stellung der baulichen Anlagen, deren Höhenentwicklung und Kubatur ist sichergestellt, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Die Gesamtkonzeption - in Anlehnung an vorhandene bauliche Strukturen - stellt einen störungsfreien Übergang zwischen historisch gewachsener Bausubstanz und Neubebauung sicher.

- **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege**

Ein Baugebiet stellt immer einen wesentlichen 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 so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, die diesem Ziel dienen. Sie basieren einerseits auf allgemeinen städtebaulichen Forderungen (z.B. schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden als Optimierungsgebot nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB), andererseits auf den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Maßnahmenplan des Gründordnungsplans vorgeschlagen werden.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden weiter oben ausführlich beschrieben. Dabei geht die vorliegende Planung von der sogenannten 'Vollkompensation' aus, d.h. der in der Bilanzierung ersichtliche Verlust an Natur und Landschaft wird vollständig im Sinne von 'wertgleich' ausgeglichen bzw. ersetzt.

Zur Minimierung der Eingriffsintensität trägt die sparsame Dimensionierung der Erschließungs- und Verkehrsflächen wesentlich bei.

Die stark befahrene Bundesstraße 88 stellt aus schalltechnischen Gesichtspunkten ein Problem für die angrenzende Bebauung dar, das besondere Anforderungen stellt, die im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen kommt eine erhöhte Bedeutung zu.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Flächen für einzelne Nutzungen einander so zugeordnet, daß die weniger lärmempfindliche Mischnutzung unmittelbar an die Bundesstraße grenzt und die schutzbedürftigere Wohnnutzung abgerückt von der Straße liegt (Nutzungszonierung).

Weiterhin erfolgen im Mischgebiet und in Teilen des allgemeinen Wohngebiets Festsetzungen zur Kubatur (Bauweise, Geschossigkeit, Wand- und Firsthöhe, Dachneigung) und zur Stellung der Gebäude mit dem Ziel, durch die Bebauung der Mischgebietsgrundstücke eine schallabschirmende Wirkung gegenüber den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken zu erreichen. Es entsteht ein aus Haupt- und Nebengebäuden bestehender, geschlossener Bauriegel.

Als wesentliche passive Schutzmaßnahme wurden Schalldämm-Maße und Schallschuttklassen für Fenster sowie Bindungen für die Grundrißgestaltung festgelegt.

- **Belange der Wirtschaft**

Den Belangen der Wirtschaft wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen. Durch die Ausweisung des Mischgebiets werden Existenzmöglichkeiten für Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Handwerksbetriebe geschaffen.

- **Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs wurden mit dem zuständigen Straßenbauamt abgestimmt. Dabei gingen dessen Bedenken und Anregungen in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein. Im Ergebnis wurde ein Verkehrskonzept entwickelt, das nur eine Anbindung an die B 88 beinhaltet. Hierdurch wird der fließende Verkehr der B 88 nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig werden die unerwünschte Bildung von Schleichverkehr unterbunden und die dem Baugebiet zurechenbaren Fahrten von Kraftfahrzeugen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Mit verschiedenen planerischen Maßnahmen wurde dafür Sorge getragen, daß keine Straßenabschnitte entstehen, die zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten verleiten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h nicht überschreiten. Dies dient einer adäquaten Erschließung der Wohngebiete ebenso wie der Berücksichtigung von Bedürfnissen spielender Kinder und dem ungestörten, ungefährdeten Aufenthalt in den Wohngebieten.

Durch die Anordnung eines Platzbereiches wird eine Gliederung des Straßenraums erreicht. Durch seine Dimensionierung ist er als Wendeparkplatz für PKW, Müll- und Versorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsdienste geeignet.

Die Notbefahrbarkeit aller Grundstücke ist gewährleistet.

Öffentliche Parkplätze sind in genügender Zahl im Straßenraum vorgesehen. Die privaten Stellplätze und Garagen werden jeweils auf den Grundstücken angeordnet. Sammelgaragen sind im Bereich der verdichteten Bauweise (allgemeines Wohngebiet WA2) vorgesehen.

8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Sämtliche Bauvorhaben im Plangebiet sollen an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Um das Gebiet zu versorgen, ist eine Versorgungsleitung ab Goethestraße neu zu verlegen. Bei Endausbau muß eine Ringschließung bis zur Friedensstraße erfolgen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Für Bauteile, die in das Grundwasser hineinragen, ist zuvor ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Werden Bauwasserhaltungen erforderlich (insbesondere im Bereich von Tiefgaragen), ist zuvor die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Im Bereich der obersten Bodendecke (Lockergesteinsbereich der Verwitterungsdecke) können bei hohen Niederschlägen und zu Zeiten der Schneeschmelze Schichtwässer in Form von Naßstellen am Hang austreten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte im Einzelfall geprüft werden, ob sinnvolle Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser bestehen. Eine generelle Forderung nach Maßnahmen zur Versickerung konnte im Bebauungsplan wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse nicht erhoben werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser entweder über den Regenwasserkanal des Trennsystems dem nächsten Vorfluter oder über Regenrückhaltebecken dem Mischwasserkanal der Ilmenauer Straße zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser kann ebenfalls über den vorhandenen Mischwasserkanal der Ilmenauer Straße abgeleitet werden.

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA2 nördlich der Planstraße können erst in einem zweiten Bauabschnitt errichtet werden, weil andernfalls das Oberflächen- und Schmutzwasser in Richtung Ilmenauer Straße gepumpt werden müßte.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Gasversorgungsleitungen. Die Anbindung des Gebiets ist über die vorhandenen Leitungen in der Ilmenauer Straße möglich.

Bei der Umsetzung der Planung sind die Einordnung eines Stationsstandortes sowie entsprechende Kabeltrassen für den Anschluß der Station bzw. für den Anschluß der einzelnen Wohnhäuser zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, soll umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergedienst Erfurt benachrichtigt werden.

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen im Plangebiet sollen von einer Hand erworben und wieder veräußert werden.

Künftige Bauherren im allgemeinen Wohngebiet werden auf eventuelle Lärmstörungen durch die Ilmenauer Straße hingewiesen, die bei nicht vollständiger Bebauung des Mischgebietes entstehen können.

9 RECHTSGRUNDLAGEN, AUFHEBUNG BESTEHENDER RECHTSVORSCHRIFTEN

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans 'Am Oehrenberg' sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 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),
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
- das Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), 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),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, 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),
- das Vorläufige Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 77).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bestehende Rechtsvorschriften aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

10 VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langewiesen hat in ihrer Sitzung am 21.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Oehrenberg' beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Anhörung am 07.12.1993 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange fand am 21.12.1993 in Form eines Anhörungstermins mit Abgabe schriftlicher Stellungnahmen statt.

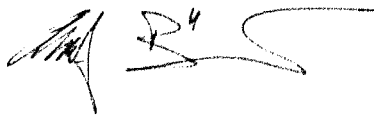
Vom 24.01.1994 bis zum 07.02.1994 lag der Planentwurf im Rathaus der Stadt Langewiesen öffentlich aus.

HINWEIS

Dieser Bebauungsplan umfaßt eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Teil A) sowie textliche Festsetzungen, die am Anfang dieser Broschüre abgedruckt sind (Teil B).

aufgestellt im Auftrag von Immobilienservice Erhard Hein & Partner durch:

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9351BEG4.DOC

Anhang 1 zur Begründung

Lärmschutzbebauung Ilmenauer Straße

