

Stadtverwaltung Ilmenau
 Stadtbauamt

Bebauungsplan Nr. 4 OP

"An der B 4"

B e g r ü n d u n g

zur Satzung über den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8
 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: Oktober 1994

Inhaltsübersicht:

- 1 Aufstellungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und
 Rechtsgrundlagen
- 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3 Beschreibung des Plangebietes
 - 3.1 Lage und Größe
 - 3.2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung
- 4 Darstellung des Flächennutzungsplanes
- 5 Anlaß der Planung
- 6 Planungsziel
- 7 Grundzüge der Planung
 - 7.1 Planungsgrundsätze
 - 7.2 Verkehrskonzept
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
- 8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und
 der Landespflege - Grünordnungsplan
- 9 Hinweise zur Planverwirklichung
- 10 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

1. Aufstellungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsvorschriften

Der Aufstellungsbeschluß für ein ca. 26,3 ha großes Gewerbegebiet wurde am 03.06.91 durch die damals selbständige Gemeinde Oberpörlitz gefaßt.

Ziel der Bebauungsplanung war die Ausweisung dringend benötigter Gewerbeflächen zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes und damit zur Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen.

Zum Zeitpunkt der Eingemeindung von Oberpörlitz nach Ilmenau am 16.10.93 lag ein mit Auflagen durch das Landesverwaltungsamt Weimar genehmigter Bebauungsplan für ein reines Gewerbegebiet unter generellem Anschluß von Flächen für Einzelhandel vor. Die StVV der Stadt Ilmenau hat am 20.01.94 beschlossen, die Realisierung der Auflagen zum B-Plan mit der zwischenzeitlich erforderlichen Änderung der Gesamtkonzeption zu verbinden.

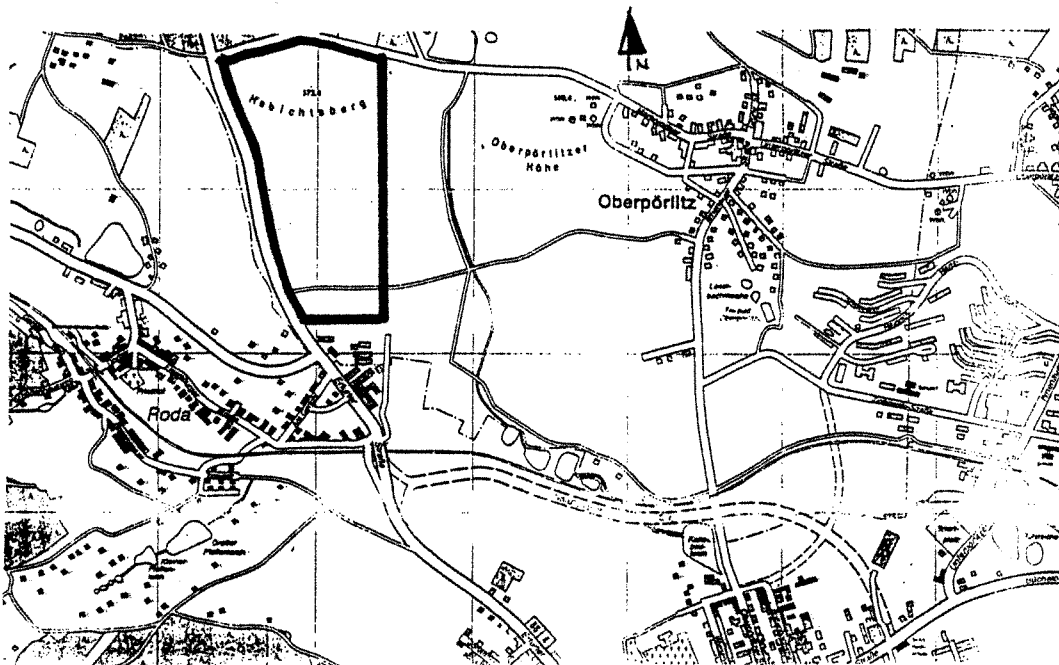
Für die nunmehr vorliegende Ausweisung einer Teilfläche des Plangebietes als "Sondergebiet Handel" mußte ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden. Alle übrigen Flächen werden weiterhin für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte die Stadt Ilmenau das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zu gewährleisten.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertrag (EVertrG) vom 23. Sept. 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das Gesetz über die Bauordnung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) einschließlich der entsprechenden Durchführungsbestimmungen sowie die Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) vom 28.04.93.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:



Gemäß Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "An der B 4" werden von der Bebauung folgender Flurstücke der Flur 9 Oberpörlitz (gemäß Flurkarte des Katasteramtes Ilmenau) erfaßt.

Flurstücksnummer: 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752,
753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760,
761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768,
769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776,
777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784,
785, 786, 787, 788, 791/2, 795/2, 796,
797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804,
805, 806, 807, 857.

Außerdem werden Teile der Bundesstraße im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße von der Planung erfaßt (Flurst. 808).

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet erstreckt sich östlich der Bundesstraße der B 4 Richtung Erfurt im Anschluß an die vorhandene Bebauung der Ortslage Ilmenau. Die nördliche Begrenzung stellt die Verbindungsstraße von der B 4 zum Ortsteil Oberpörlitz dar, der vom Plangebiet ca. 2 km entfernt ist.

Die Geländehöhen bewegen sich von ca. 525 m in NN bis ca. 575 m ü. NN. Das gesamte Plangebiet hat Südhanglage.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 26,3 ha.

3.2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Ilmenau. Die ursprüngliche Nutzung war nahezu ausschließlich durch Ackerflächen geprägt. Befestigte Wirtschaftswege waren nicht vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgte bereits vor Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 125 BauGB durch einen vertraglich gebundenen Erschließungsträger.

Die Flächen südlich des Plangebietes sind bereits gewerblich genutzt, nach Westen und Osten öffnet sich das Plangebiet zur freien Landschaft. Das Plangebiet liegt an einem windexponierendem Südhang. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Forstfläche.

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Unterpörlitz insgesamt als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (ca. 23 ha) entspricht die angestrebte Nutzung der Ausweisung im Entwurf zum FNP. Für die geplante Ausweisung einer Teilfläche des Plangebietes (ca. 3,3 ha) als "Sondergebiet Handel" erfolgte durch die StVV der Stadt Ilmenau die Bestätigung zur Änderung der Ausweisung im Entwurf des FNP.

5. Anlaß der Planung

Anlaß der Planung war die dringend erforderliche Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Damit sollen die Voraussetzungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen gegeben werden, die aufgrund der hohen Arbeitslosen-zahl im Raum Ilmenau besonders dringlich sind.

Des weiteren macht sich die Ausweisung eines Teilgebietes als "Sondergebiet Handel" erforderlich, um die Funktion des Mittelzentrums Ilmenau durch die Ansiedlung von nicht-innenstadtrelevanten Handelseinrichtungen zu stärken.

6. Planungsziel

Planungsziel ist die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet, der aufgrund der exponierten Lage als Standort im Stadtgebiet besondere Bedeutung zukommt.

7. Grundzüge der Planung

7.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 4 OP geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- der B-Plan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten,
- zur Verbesserung der Infrastruktur beitragen und die Funktion der Stadt Ilmenau als Mittelzentrum stärken

7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet erhält einen direkten Anschluß an die B 4 und die Ortsverbindungsstraße zum Ortsteil Oberpörlitz.

Die Erschließung der Gewerbe- und Handelsflächen erfolgt im südlichen Bereich durch eine Anliegerstraße als Stichstraße mit Wendepunkt von der eine weitere Anschlußstraße abzweigt. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes werden durch eine Durchgangsstraße zur Verbindungsstraße B 4 - Oberpörlitz und durch eine zentral gelegene nord-südliche Hauptstraße alle Teilgebiete des Geländes erschlossen. Seitens der Straßenbaubehörde Suhl ist vorgesehen, den gesamten Verkehr Oberpörlitz - B 4 durch das Gewerbegebiet zu führen. Damit soll die jetzt vorhandene sehr ungünstig gelegene Einmündung der Straße auf die B 4 überflüssig gemacht werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

In die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen der Gewerbefläche wurden die Versorgungsträger einbezogen. Folgende bisherige Ergebnisse konnten erzielt werden:

- Die Versorgung mit Wasser kann aus den bei Oberpörlitz gelegenen Hochbehältern erfolgen. Der Bedarf des südlichen Teilabschnittes ist über eine vorhandene Leitung mit freier Kapazität gesichert. Für den ördlichen Bereich werden aufgrund der topografischen Lage eine neue zusätzliche Versorgungsleitung sowie eine Druckerhöhungsanlage notwendig sein.
- Die Elektroenergieversorgung wird über eigene Trafostation realisiert. Die dazu notwendige bedarfsgerechte Einspeisung aus dem Mittelspannungsnetz des zuständigen EVU ist gesichert.
- Einer Versorgung mit Erdgas wird seitens des Versorgungsträgers zugestimmt. Sie ist durch eine das Gewerbegebiet von Ost nach West kreuzende Hochdruck-Gasleitung gesichert.
- Die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes erfolgt in die neu geschaffene Groß-Kläranlage der Stadt Ilmenau. Das anfallende verunreinigte Wasser wird durch einen neu errichteten Kanal in das bestehende Abwassernetz Ilmenaus geleitet. Durch den zuständigen Abwasserbetrieb ist als Einbindepunkt des neuen Hauptsammlers der Abwasser-schacht nahe der Ziolkowski-Schule im Ilmenauer Wohngebiet "Pörlitzer Höhe" festgelegt worden.
- Die anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer werden durch einen Regenwasserkanal abgeleitet. Durch Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens im südlichen Plangebiet erfolgt die dosierte Zuführung dieser Abwässer in den südöstlich gelegenen Rottenbach.

8. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Grünordnungsplan

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 wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (Grünkonzept) erstellt.

Im Ergebnis des Grünordnungsplanes kann im Plangebiet eine ausgewogene Flächenbilanz bei Durchführung folgender 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

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden diese Maßnahmen detailliert festgeschrieben und sind damit Bestandteil der Satzung. Ihre Durchsetzung ist zeitlich festgelegt und kann ggf. über ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB erreicht werden.

9. Hinweise zur Planverwirklichung

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Instandhaltungsbereich eines Gewässers ist die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Für Bauteile, die in das Grundwasser hineinragen, ist zuvor ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Werden Bauwasserhaltungen erforderlich, ist zuvor die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches können Baugrundschwächen mit der Folge mangelnder Tragfähigkeit auftreten. Deshalb sind intensive Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung von Schwächezonnen erforderlich.

Bei Gründungsarbeiten für Bauwerke ist auf Bergbauspuren zu achten. Sollten Bergbaurelikte (offenstehende oder verbrochene bzw. verfüllte Stollen) angeschnitten werden, ist umgehend das Bergamt Erfurt zu informieren.

Bei Schachtungen im Zuge von Baumaßnahmen ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ilmenau anzuzeigen.

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

Das Plangebiet ist nicht als altlastenverdächtig bekannt. Sollten sich bei den auszuführenden Arbeiten, insbesondere Tiefbauarbeiten, Anzeichen dafür ergeben, daß das Baugrundstück altlastenverdächtig im Sinne von § 16 (2) 2 des Thür. Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes - ThAbfAG - vom 31. Juli 1991 ist, so ist dies gemäß § 17 und 18 des o. g. Gesetzes der oberen Abfallbehörde und der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft (Landkreis) mitzuteilen.

10. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

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