

# Gemeinde Oberpörlitz

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5

### Mischgebiet "Östlich der Ilmenauer Straße"

#### 01. Allgemeines

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberpörlitz liegt auf einer Höhe von ca. 530 - 575 m über NN am Rande des Thüringer Waldes, nördlich von Ilmenau.

Die Gemeinde Oberpörlitz gehört verwaltungsseitig zum Landkreis Ilmenau.

Mit ca. 340 Einwohnern zählt sie zu den kleineren Gemeinden der Region. Nach Oberpörlitz führen Verbindungsstraßen von der B-4, von Unterpörlitz und von Ilmenau.

Das zusammenhängende Siedlungsgebiet liegt in einem Radius von ca. 300 m um die Kreuzung der genannten Straßen.

Das Gemeindegebiet gliedert sich in drei größere Bereiche. Ein Bereich umfaßt das Gelände nördlich der Unterpörlitzer Straße am Ortsausgang von Oberpörlitz. Dieses Gelände wurde hauptsächlich zur Tierzucht genutzt.

Diese Fläche soll jetzt für die Erholung, die Ansiedlung von Gewerbe und die Errichtung von Wohnungen genutzt werden.

Ein zweites größeres Gebiet mit Wochenendhäusern und dem Oberpörlitzer Freibad erstreckt sich südöstlich vom Siedlungsgebiet in Richtung Wohngebiet \* Pörlitzer Höhe \*. Dieses Gebiet wird hauptsächlich zur Erholung genutzt.

Alle anderen nicht landwirtschaftlich genutzten Teile der Gemeinde sind Wohngebiete, in die sich einige Gewerbebetriebe und Versorgungseinrichtungen einordnen.

Verkehrstechnisch ist der Ort durch die bereits genannten Straßen erschlossen. Die B-4 verläuft in einer Entfernung von ca. 2 km vom Ort am westlichen Rand der Oberpörlitzer Flur.

Der geplante Ausbau der B-4 zu einer Hauptverbindungsader zwischen Nord - Süd und die zukünftige Umgehungsstraße von Ilmenau am Südrand der Oberpörlitzer Flur führen dazu, daß das Gemeindegebiet zur Gewerbeansiedlung sehr gut geeignet ist.

Aber nicht nur für Gewerbe ist die Lage von Oberpörlitz interessant. Aufgrund der Siedlungslage am Rande von Ilmenau wird sich die Einwohnerzahl von Oberpörlitz durch die Schaffung neuer Wohngebiete in den nächsten Jahren wesentlich erhöhen.

#### 02. Erfordernis der Planung

Die im Entwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für die Errichtung eines Mischgebietes liegt im Außenbereich (§35 BauGB). Eine Bebauung kann ohne die Aufstellung eines Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht durchgeführt werden.

### 03. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet "Östlich der Ilmenauer Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist die Voraussetzung für die erforderliche Erschließung des Gebietes.

### 04. Lage und Topographie

Das Planungsgebiet Nr.5 befindet sich östlich der Ilmenauer Straße. Es erstreckt sich von der Ilmenauer Straße bis zur Ziolkowskistraße im Wohngebiet "Pörlitzer Höhe" der Stadt Ilmenau. Die nördliche Grenze bildet eine Anliegerstraße, der das Plangebiet verkehrstechnisch erschließt. Das gesamte Gebiet hat Süd- bzw. Südosthanglage und stellt in diesem Bereich die Verbindung zwischen Ilmenau und Oberpörlitz her.

In die Planung werden die folgenden Flurstücke der Flur 5 der Gemeinde Oberpörlitz einbezogen:

400/3, 400/4, 402/1, 402/2, 403/1 - 403/4, 404/2 - 405/20, 406, 407/1 - 407/3, 408/1, 408/2, 372/14, 372/15, 372/6, 372/7, 372/9

### 05. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes wurde durch den Ausbau des zwischen der Ilmenauer Straße und der Ziolkowskistraße vorhandenen Feldweges realisiert.

Diese Straße ist nach Gemeindebeschuß ausschließlich für den Anliegerverkehr und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Der bereits realisierte Ausbau des Feldweges entspricht den Anforderungen, die entsprechend der EAE 85 an Anliegerstraßen (siehe Pkt. 5.2.1.1.) mit geringem Verkehrsaufkommen (kleiner 70 Kfz/ Spitzenstunde) gestellt werden.

Eine Überschlagsrechnung gemäß Anhang 2 der EAE 85 ergibt bei maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde von 35 Pkw (0,35 x Pkw-Bestand).

Die Baugrundstücke werden durch Ringstraßen an die nördliche Straße angebunden.

### 06. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet war versorgungstechnisch bisher unerschlossen. Auf der Grundlage der vorgezogenen Erschließungsgenehmigung wurden die Erschließungsarbeiten begonnen und stehen kurz vor dem Abschluß.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch eine neue Trafostation sichergestellt. Gleichzeitig erfolgt die Verlegung der Freileitung als Erdkabel im Gehwegbereich der nördlichen Anliegerstraße.

Die Wasserversorgung ist über den Ausbau vorhandener Leitungen im Wohngebiet "Pörlitzer Höhe" realisiert wurden.

Das Schmutz- und Regenwasser wird in bestehende Kanäle im Bereich der Ziolkowskistraße eingeleitet.

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist hauptsächlich in den Verkehrsflächen erfolgt.

## 07. Flächenbilanz

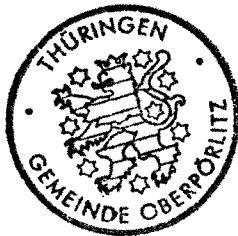
Die ausgewiesenen Flächen des geplanten Gebietes stellen sich nach einer überschlägigen Berechnung wie folgt dar:

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| A) Gesamtfläche des Plangebietes             | 37 500 qm |
| B) Gesamtfläche der geplanten Verkehrsfläche | 3 400 qm  |
| C) Gesamtfläche der bebaubaren Fläche        | 13 700 qm |
| D) Größe der zu begrünenden Fläche           | 3 700 qm  |

## 08. Orts- und Landschaftsbild, Umweltverträglichkeit

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche hat Süd- bzw. Südosthanglage. Zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild ist eine intensive Randeingrünung auf öffentlichen Flächen im Süden des Geländes, ergänzt durch für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen auf den privaten Baugrundstücken, vorgesehen. Diese Pflanzgebote dienen gleichzeitig der Gliederung des Planungsgebietes.

Für die Bepflanzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gelten die Festlegungen des zugehörigen Grünordnungsplanes. Zur Milderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird die Entwässerung im Trennsystem realisiert und durch die Verwendung von Rasengittersteinen die Versiegelung des Bodens minimiert.



Die Auflagenbefreiung  
wird bestätigt

