

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "STUDENTENAPPARTEMENTS EHRENBURG" IN DER STADT LANGEWIESEN

BEGRÜNDUNG DER SATZUNG:

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Inhaltsübersicht

1. VERANLASSUNG DER ERFORDERLICHKEIT
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETS
4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN
5. ZIELE DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
6. GRUNDZÜGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE
8. HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG
9. RECHTSGRUNDLAGEN, AUFHEBUNG BESTEHENDER RECHTSVOR-
SCHRIFTEN
10. VERFAHREN

ANHANG

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Ausgangspunkt der Planung ist die starke Nachfrage nach Wohnbauland im Umfeld der Stadt Langewiesen. Um den dringenden Wohnbedarf der Studenten decken zu können, ist es erforderlich, geeignete Wohnungen in Uninähe anzubieten.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, und das Baugrundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

Wegen der günstigen verkehrlichen Anbindung durch die Bundesstraße 88 bei voraussichtlich vermindeter Querschnittsbelastung werden die Lagegunst des Baugebietes zur Uni Ilmenau steigern.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verfolgt die Stadt Langewiesen und der Investor 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes "Studentenappartements Ehrenburg" befindet sich im nordwestlichen Ortsrandbereich von Langewiesen. Das Grundstück liegt ca. 2,50 m höher als die B 88 und soll zur geplanten Zufahrt ca. 0,50 m abgetragen werden.

Das Baugebiet wird im Süden von der Bundesstraße 88, der "Ehrenburg" im Westen vom geplanten Wohngebiet "Am Oehrenberg", Osten + Norden von vorhandener Bebauung (Kleingärten) begrenzt.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan "Studentenappartements Ehrenburg" im einzelnen folgende Flurstücke erfaßt: 298/3, 298/7, 298/8, 299/4, 300/3, Teilfläche von 14/1,

sowie Teilfläche des Flurstücks

297/6 ca. 800 qm, die im gemeinsamen Besitz vom Investor und von Immobilien-Service Hein sind.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,46 ha. Die Erschließung des Standortes mit öffentl. Verkehrsmitteln ist durch die Buslinie mit Halteplatz an der "Ehrenburg" gesichert.

3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETS

3.1 Bestandssituation im Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um den ehemaligen Zeltplatz bzw. Parkplatz 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. Ferner wurde die Fläche zur Überfahrt der anliegenden Grundstückseigentümer genutzt. Eine Grunddienstbarkeit wurde vom Investor beim Erwerb des Baugrundstücks nicht übernommen. Eine Zufahrt wird nur den Nachbarn Wolfgang Peix und Fam. Franke gestattet.

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

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 (ThLPIG), sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

Die raumordnerischen Vorgaben wurden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Studentenappartements Ehrenburg" integriert, der damit die Anpassung der städtebaulichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sichert.

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

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB ist daher nur teilweise gewährleistet. Da die Ausweisung des Wohnbaugebiets "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 Baugebietes - 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 Baugebiets in die Landschaft sowie die Festsetzung bauordnungsrechtlicher Vorgaben in Form von Gestaltungsfestsetzungen gelegt.

5. ZIELE DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Das übergeordnete Ziel der Planung gemeinsam mit dem Baugebiet "Oehrenberg" besteht darin, am nordwestlichen Ortsrand von Langewiesen ein attraktives und modernen Standarts 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 des Baugebietes "Am Oehrenberg" 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 Vorhaben- und Erschließungsplan weitgehende Festsetzungen zu treffen, die eine Integration in die Landschaft und eine harmonische Anpassung an die umgebende Bebauung gewährleisten.

Das Wohn- und Arbeitsumfeld im Baugebiet 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 Vorhaben- und Erschließungsplan "Studentenappartements Ehrenburg" geht von folgenden Grundsätzen aus:

- 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 Baugebiet 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 98 Studentenappartements von 1-2 Zimmern zu 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 Landschaftsbildes vorbeugen, die alten Ortsstrukturen - insbesondere im Randbereich der Stadt Langewiesen - schützen,
- eine Neubebauung schaffen, die sich in Form und Maßstab harmonisch an den alten Ortskern angliedert, dessen wesentliche Gestaltelemente und Proportionen aufnimmt und dennoch Wohnformen anbietet, die modernen Standards entsprechen,
- zu einer Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur sowie des Wasser- und Abwassernetzes beitragen.

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

6.2 Planungskonzeption

*** 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 Plangebiets, westlich der vorhandenen Bebauung ("Ehrenburg"), in die B 88. Weitere Zufahrten sind nicht geplant.

Die Erschließung des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Buslinie mit Haltestelle unmittelbar an der "Ehrenburg" gesichert.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets findet über Erschließungsstraßen statt, von denen 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 vermindeter Geschwindigkeit ausgelegt ist (≤ 40 km/h).

Innerhalb des Baugebiets 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 wird niveaugleich erfolgen ("weiche Trennung").

Der im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs gelegene Zufahrtsbereich ist für die Erschließung der beiden bebauten Grundstücke, sowie für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge bestimmt. Sie haben eine Breite von 3,0 m sowie eine Wendemöglichkeit am Ende der nächsten Zufahrt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - "Notbefahrbarer Fußweg"

Ergänzung 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 daher 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 Bebauungslands - 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 Grünordnungsplanes 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, die mit dem Grünordnungsplan geregelt werden sollen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend durch Festsetzungen des VEP's in verbindliche Bestimmungen umgesetzt. Nicht festsetzbare Maßnahmen sind als Empfehlungen im VEP 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 Ober-

flächenwasser 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 Sicker-einrichtung 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 (siehe Grünordnungsplan).
- Anlage eines dichten Gehölzstreifens mit Sträuchern.

Im Bebauungsplan "Oehrenberg" wird entlang der Bundesstraße 88 ein dichter Gehölzstreifen mit einer Breite von 2 m festgesetzt, der neben der gestalterischen Einbindung des Plangebiets insbesondere als visuelle Abschirmung der Straße von der angrenzenden Baubauung fungiert, so daß die Verkehrsbelastung subjektiv gemindert empfunden wird.

- Gestaltung und Bepflanzung der Stellplätze, siehe Grünordnungsplan "Ehrenburg".
- Gestaltung und Freihaltung der nicht überbauten bzw. befestigten privaten Grundstücksflächen. Auf den privaten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung durch Mindestpflanzvorgaben je qm 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 gemeinsam mit dem Baugebiet "Oehrenberg" zu schaffen.
- Begrünung von Fassadenflächen ohne Fenster-, Tor- oder Türöffnungen.
- Erhaltung und Pflege von Gehölzstrukturen.

2. Maßnahmen im Geltungsbereich

- Wasserdurchlässige Gestaltung von Wegeflächen.
- Pflanzung von Einzelbäumen mit einheimischen standortgerechten Gehölzern.
- Anlage einer Grünfläche mit Parkcharakter für PKW-Stellplätze.
- Anlage von bodendeckenden Bepflanzungen.

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen und zur Planverwirklichung. Die Pflanzfestsetzungen werden durch Artenlisten mit einheimischen, standortgerechten Gehölzern ergänzt.

Ersatzmaßnahmen

Da keine größeren Bäume vorhanden waren, sind keine Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es wird durch Neupflanzung eine Verbesserung der umliegenden Begrünung geschaffen (die Hecken und Sträucher waren angeflogen und wild ohne Konzept im Osten des Bauplatzes vorhanden).

* 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 werden beide Neubauten mit Gas beheizt.

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 diesbezüglich Regelungen.

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

Der gebotene Schallschutz wird im Mischgebiet und in dem unmittelbar nördlich daran angrenzenden allgemeinen Wohngebiet durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des notwendigen Schalldämmmaßes von Fenstern, Außenwänden und Dächern gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gesichert - passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume. Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen ist im Rahmen der Genehmigung des Einzelvorhabens nachzuweisen.

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 Maßnahme 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 (der Ilm) oder über Regenrückhaltebecken dem Kanal der Ilmauer Straße zugeführt (hier ergeht noch ges. Planung).

Das anfallende Schmutzwasser ist in einer ausreichend bemessen, vollbiologischen Kläranlage nach ATV A 122 zu behandeln. Die Ableitung der gereinigten Abwässer hat zunächst in den vorhandenen Mischwasserkanal der Stadt Langewiesen zu erfolgen. Dieser Kanal ist nicht ausreichend dimensioniert und muß durch einen neuen Hauptsammler bis zur Kreuzung Bahnhofstraße ersetzt werden. Nach Inbetriebnahme des Hauptsammlers und der Kläranlage Langewiesen kann das Schmutzwasser des Gebiets direkt in den Hauptsammler geleitet werden; die gebietseigene Kläranlage ist ab diesem Zeitpunkt nicht mehr erforderlich (diese wird dann entsorgt).

Es ist derzeit geplant, die Kläranlage für das Gebiet "Am Oehrenberg" mit derjenigen des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Studentenappartements Ehrenburg in Langewiesen" zusammenzufassen und gemeinsam zu erstellen.

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

Bei der Umsetzung der Planung sind die Einordnung eines Stationsstandortes, sowie entsprechende Kabeltrassen für den Anschluß der Station bzw. für den Anschluß der beiden Wohnhäuser von der geplanten Trafo aus geplant.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, wird 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 Baugebiet sind im Eigentum des Investors, der Fa. Kröckel Wohn- und Gewerbebau GmbH.

Während der Durchführung von Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Zufallsfunde werden dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ilmenau gemeldet.

Alle Bedenken, Anregungen und Auflagen der Träger öffentlicher Belange wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan "Studentenappartements Ehrenburg" eingearbeitet.

9. RECHTSGRUNDLAGEN, AUFHEBUNG BESTEHENDER RECHTSVORSCHRIFTEN

Die Rechtsgrundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Studentenappartements Ehrenburg" sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGB. I S. 622),
- das Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.90 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll die zügige Realisierung von Investitionen ermöglicht werden. § 55 BauZVO wurde durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 in § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Baugesetzbuch mit kleineren Veränderungen als Überleitungsrecht für die neuen Bundesländer bis Ende 1997 übernommen,
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20.12.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- das Vorläufige Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 77).

für den Geltungsbereich des VEP werden bestehende Rechtsvorschriften aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des VEP widersprechen.

10. VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langewiesen hat in ihrer Sitzung am 20.12.1993 die Aufstellung des VEP "Studentenappartements Ehrenburg" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Anhörung am 01.02.1994 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange fand am 10.01.1994 + 25.02.1994 in Form eines Anhörungstermins mit Abgabe schriftlicher Stellungnahmen statt.

Vom 07.02.1994 bis zum 21.02.1994 lag der Planentwurf im Rathaus der Stadt Langewiesen öffentlich aus.

Am 11.04.1994 faßte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langewiesen den Beschluß über die Bedenken und Anregungen (Abwägungsbeschluß) und den Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan.

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 Fa. Kröckel Wohn- und Gewerbebau GmbH durch:

Architekturbüro
Horst Kröckel
97616 Bad Neustadt/Saale

