

B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - Satzung - Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 3 OP der Stadt Ilmenau "Unterhalb der Insel"

B e g r ü n d u n g zur Satzung

- Stand September 1994 -

gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 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)

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeines
- 2 Aufstellungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 4 Darstellung des Flächennutzungsplanes
- 5 Grundzüge der Bebauungsplanung
 - 5.1 Planungsgrundsätze
 - 5.2 Erläuterung der Planungsidee
 - 5.3 Flächenbilanz
- 6 Verkehrstechnische Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung
- 8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege
- 9 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - Satzung - Stadt Ilmenau

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 OP wurde unter der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 3, Mischgebiet "Unterhalb der Insel", durch die selbständige Gemeinde Oberpörlitz begonnen. Nach der Eingemeindung von Oberpörlitz am 16.10.93 wurde die Planung durch die Stadt Ilmenau weitergeführt.

Das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Oberpörlitz liegt auf einer Höhe von ca. 530 - 575 m über NN am Rande des Thüringer Waldes, nördlich vom Ilmenauer Stadtgebiet, und zählt derzeit ca. 340 Einwohner. 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 Gebiet des Ortsteiles Oberpörlitz 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 des Ortsteiles sind Wohngebiete, in die sich einige Gewerbebetriebe und Versorgungseinrichtungen einordnen.

Aufgrund der Siedlungslage am Rande von Ilmenau wird sich die Einwohnerzahl von Oberpörlitz durch die Schaffung neuer Wohngebiete in den nächsten Jahren wesentlich erhöhen.

2. Aufstellungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Oberpörlitz hat in ihrer Sitzung am 04.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet "Unterhalb der Insel" - jetzt B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - gefaßt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in Verbindung mit der Stadt Ilmenau die dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauland sowie von Flächen zur Ansiedlung von Dienstleistungsbereichen, Handwerkern und kleinen Gewerbebetrieben zu gewährleisten.

B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - Satzung - Stadt Ilmenau

Der Bebauungsplan gewährleistet die städtebaulich geordnete Entwicklung auf den derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen des Plangebietes.

Der Bebauungsplan ist die Voraussetzung für die erforderliche Erschließung des Plangebietes.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 Planinhalts (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 GB) vom 28.04.93.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet Nr. 3 liegt südlich der "Insel", entlang der Ilmenauer Straße. Die Grenze des Gebietes im Süden ist die Bahnlinie von Erfurt nach Ilmenau.

Die gesamte Fläche hat Südhanglage und schließt eine weitere Lücke in der Bebauung zur Stadt Ilmenau.

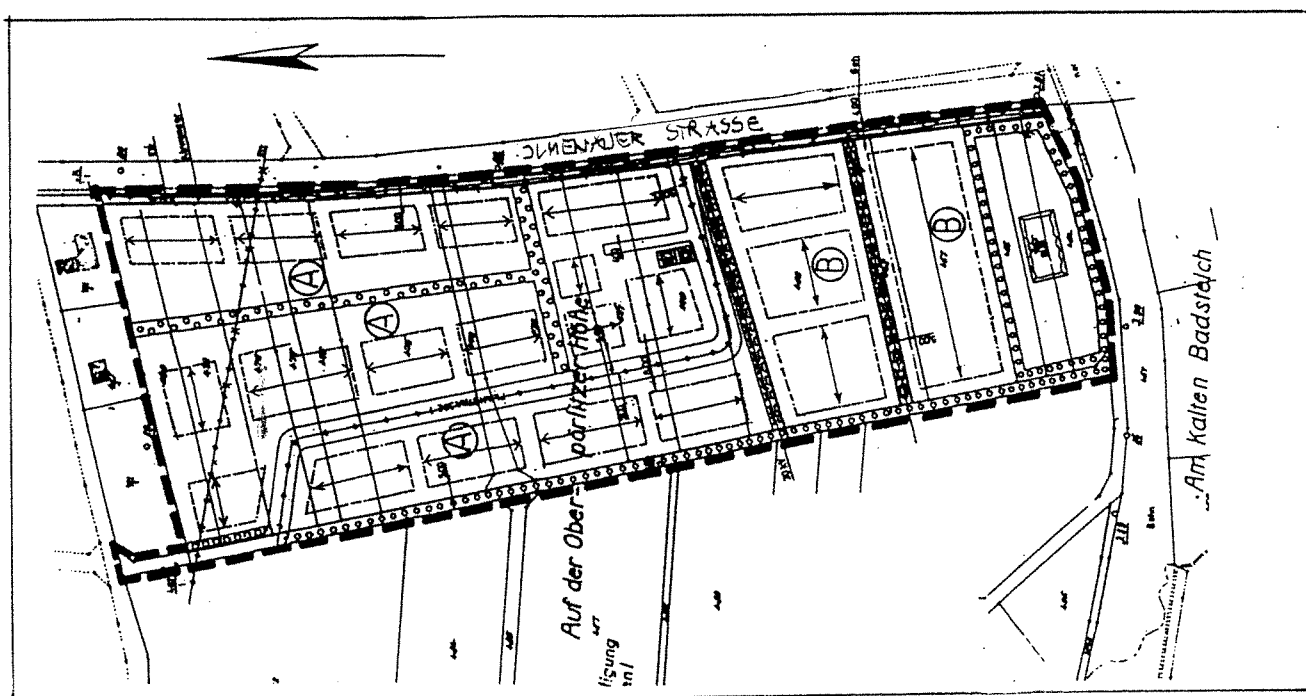
In die Planung werden die folgenden Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Oberpörlitz einbezogen:

464 -
480

482/1

882/2

B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - Satzung - Stadt Ilmenau



Bebauungsplan Nr. 3 OP der Stadt Ilmenau - Plangebiet -

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Oberpörlitz als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt damit auf der Grundlage des Entwurfs zum Flächennutzungsplan.

5. Grundzüge der Bebauungsplanung

5.1 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan Nr. 3 OP geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine Neubebauung schaffen, die einen gelungenen Akzent am westlichen Ortseingangsbereich von Ilmenau darstellt,
- ein harmonisches Zusammenwachsen der Ortsteile Ilmenau und Oberpörlitz unterstützt,

B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - Satzung - Stadt Ilmenau

- einen umweltverträglichen Übergang von der geplanten Bebauung zur westlich angrenzenden freien Landschaft gewährleisten und
- einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sichern.

5.2 Erläuterung der Planungsidee

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Im südlichen Teil, angrenzend an Bahnlinie Erfurt - Ilmenau und Fläche für Regenrückhaltebecken, sollen größere bebaubare Flächen ausgewiesen werden, die sich vorrangig für die Ansiedlung von Einrichtungen aus Dienstleistung und Gewerbe anbieten.

Nördlich angrenzend ist bis an die bestehende Bebauung der "Insel" die Ausweisung kleinerer Grundstücke vorgesehen, die dem Wohnen in Verbindung mit Handwerk und Dienstleistung vorbehalten bleibt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anordnung, Gliederung und Gestaltung der Baukörper wird dabei der exponierten Lage des Plangebietes am Ortseingangsbereich und an einem von weither einsehbaren Südhang Rechnung getragen.

5.3 Flächenbilanz

Die ausgewiesenen Flächen des geplanten Gebietes stellen sich wie folgt dar:

a) Gesamtfläche des geplanten Gebietes	42 400 qm
b) Gesamtfläche der geplanten Verkehrsfläche	2 500 qm
c) öffentliche Grünfläche	5 400 qm
d) Baugrundstücke einschließlich privater Grünfläche	34 500 qm

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der Ilmenauer Straße. Dabei erhalten die Grundstücke, die direkt an der Ilmenauer Straße und nicht im Bereich der neuen Erschließungsstraße liegen, eine direkte Zufahrt von der Ilmenauer Straße mittels einer Doppeleinfahrt für zwei Grundstücke.

Für den westlichen Bereich wird eine neue Erschließungsstraße angelegt, die die Verbindung zur Straße an der Insel herstellt. Der Entwurf der Straßen erfolgt auf der Grundlage der EAE 85.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bisher unerschlossen. In den benachbarten Bereichen der Stadt Ilmenau bzw. des Ortsteiles Oberpörlitz bestehen jedoch Versorgungsanlagen für Trinkwasser und Gas, die zur Abdeckung des neuen Bedarfs entsprechend erweitert werden.

Die Wasserversorgung kann in der 1. Phase über die neuverlegte Leitung DN 150 des Mischgebietes "Östlich der Ilmenauer Straße" erfolgen. Im Zuge der weiteren Bepanung neuer Wohnbaustandorte wird ein Ringschluß zum Hochbehälter Martinrodaer Straße hergestellt.

Für die Elektroenergieversorgung wurde durch das zuständige EVU ein Versorgungskonzept erarbeitet, das eine Einspeisung aller Abnehmer über eine im Plangebiet zu errichtende Trafostation vorsieht. Die vorhandene 10-kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt.

Das Regenwasser wird über ein anzulegendes Rückhaltebecken im südlichen Teil dem Rottenbach zugeführt.

Für die Ableitung des Schmutzwassers wird ein neuer Hauptsammler im Bereich der Bahnanlagen errichtet. Dieser Sammler ist als Gesamtkonzept zur Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes an der B 4, des geplanten Wohngebietes oberhalb der Insel, des Mischgebietes unterhalb der Insel und des Mischgebietes südlich der Ziolkowskistraße zu betrachten.

Detaillierte Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen. Grundsätzlich erfolgt die Verlegung aller Ver- bzw. Entsorgungsleitungen im Bereich der auszubauenden Straßen des Geländes.

8. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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.

Da durch die Untere Naturschutzbehörde auf die Erarbeitung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet wurde, werden folgende Maßnahmen direkt im B-Plan festgesetzt:

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche hat Südhanglage. Zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild erfolgt eine intensive Randeingrünung auf öffentlichen Flächen im Westen und im Süden des Geländes.

Ergänzt wird diese Bepflanzung durch Grünstreifen, die eine Durchgrünung des Geländes bewirken. Diese Pflanzgebote dienen gleichzeitig der Gliederung des Planungsgebietes.

Die Sicherung der geplanten Pflanzungen erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des B-Planes und kann ggf. über ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB durchgesetzt werden.

Die Höhen der Bebauung sind der Hanglage angepaßt.

Zur Milderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird die Entwässerung im Trennsystem realisiert und durch die Verwendung von Rasengittersteinen die Versiegelung des Bodens minimiert.

Entsprechende Festsetzungen sind ebenfalls Bestandteil des Entwurfs zum Bebauungsplan.

Da die Reichsbahntrasse Plaue - Ilmenau direkt an das Plangebiet angrenzt, sind Bepflanzungen im südlichen Teil des Plangebietes in Abstimmung mit der Bahnmeisterei Arnstadt, Am Bahnhof 7, 99310 Arnstadt, abzustimmen.

9. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

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