

STADTVERWALTUNG ILMENAU**Bebauungsplan Nr. 38 „ UNTERM TONTEICH “****BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG****Stand: 01.10.2001****INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
1 Allgemeine Begründung	2
2 Aufstellungsbeschluss, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen	2
3 Anlass und Zielrichtung der Änderung des 1. Entwurfes	2
4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
5 Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
6 Grundzüge und Auswirkungen der Planung	4
7 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	5
7.1 Art der baulichen Nutzung	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
8 Verkehrstechnische Erschließung	7
9 Ver- und Entsorgung	8
10 Immissionsschutz	9
11 Grünordnung	10
12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
13 Hinweise zur Planverwirklichung	13
14 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	13

1 Allgemeine Begründung

Das Plangebiet liegt zwischen dem Stadtkern von Ilmenau und dem Ortsteil Oberpörlitz auf einer Höhe von ca. 500 bis 515 m über NN in Südhanglage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich von der Zufahrtsstraße des Ortsteils Oberpörlitz aus Richtung Ilmenau bis zum Neubaugebiet Pörlitzer Höhe. Mit der Herstellung der Erschließungsstraße im Plangebiet wird gleichzeitig eine neue verkehrliche Anbindung des Wohngebietes Pörlitzer Höhe zur Innenstadt geschaffen.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Gemarkung Oberpörlitz wurden in den letzten Jahren neu bebaut, so dass die derzeitigen Außenbereichsgrundstücke in attraktiver Südhanglage und mit guter verkehrlicher Anbindung an die künftige A 71 (siehe auch Pkt.6) wertvolles Bauland darstellen. Insgesamt soll außerdem mit der Realisierung der Planung ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild entlang der Bahnlinie geschaffen werden.

2 Aufstellungsbeschluss und allgemeine Zielsetzung , Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ilmenau beschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauung der letzten vorhandenen Freifläche am südlichen Rand des Ortsteils Oberpörlitz ein folgerichtiger Schritt, der eine Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes der Neubaugebiete erzielt und demzufolge zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt. Das entwickelte Nutzungskonzept ist dabei auf die angrenzende bereits realisierte Bebauung abgestimmt.

Außerdem kann mit der Realisierung der Planung die seit langem unbefriedigende westliche Anbindung des Wohngebietes Pörlitzer Höhe an die Innenstadt verbessert werden. Da bisher zwischen dem Wohngebiet 'Pörlitzer Höhe' mit insgesamt 5 270 Einwohnern in Haupt- und Nebenwohnungen und der Innenstadt nur eine direkte Verkehrsanbindung im Zwei-Richtungs-Verkehr vorhanden ist, besteht die Notwendigkeit, schnellstmöglich durch den Bau der Planstraße eine Verbesserung für den steigenden Kfz-Verkehr zu schaffen.

Rechtsgrundlagen:

1. Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.93
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.94
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20.12.1976 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998
6. Das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der Fassung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.90 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.1996 (BGBl. I S. 1498)

3 Anlass und Zielrichtung der Änderung des 1. Entwurfes

Zur Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise bei der weiteren Planbearbeitung wurde eine Untersuchung zur Einordnung der geplanten Erschließungsanlagen bzw. zur Änderung der Lage des Verkehrskreisels im Bereich Ziolkowskistraße durchgeführt. Diese Arbeiten zur optimalen Einordnung der Straßen bei den vorhandenen komplizierten Höhenverhältnissen wurden durch unzureichende und stark differierende Kartengrundlagen erschwert.

In Auswertung dieser vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Grenzanzeige für den betreffenden Planbereich veranlasst. Anschließend ist ein Planungsbüro mit der Variantenuntersuchung zur Kreis- bzw. Kreuzungsausbildung beauftragt worden.

Im Ergebnis der Variantenuntersuchung wurde ersichtlich, dass an diesem Standort und bei der zu erwartenden Verkehrsdichte die Einordnung einer Kreuzungsanlage als ausreichend erachtet werden kann.

Die in der Diskussion des Bau- und Vergabeausschusses angeregte südliche Verschiebung der Planstraße im Näherungsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung konnte in der vorliegenden Planfassung dahingehend berücksichtigt werden, dass der Abstand um 5,00 m vergrößert wurde.

Gleichzeitig ist die ebenfalls angeregte fußläufige Verbindung vom Plangebiet zur angrenzenden Wohnanlage „Am Tonteich“ durch eine im überarbeiteten Entwurf festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) gewährleistet.

Mit der Veränderung der Lage der Planstraße wurde im Einmündungsbereich auf die Ilmenauer Straße erkennbar, dass die Erhaltung von 2 Bäumen des vorhandenen Straßenbegleitgrüns einer optimalen Einordnung der Straßenaufbindung entgegensteht. Die aktuelle Planfassung sieht deshalb vor, den Baumbestand nördlich der Planstraße vollständig zu erhalten und dafür die 2 Bäume südlich der Aufbindung entfallen zu lassen. Dadurch ist außerdem eine Verbreiterung der rechten Fahrspur der Ilmenauer Straße von der Schrankenanlage bis zum Einmündungsbereich und somit eine günstigere Einordnung des Abbiegeverkehrs möglich. Östlich der Ilmenauer Straße wird die Anlage des Fußweges bis zum Plangebiet vorgeschlagen. Im Anschluss daran ist eine öffentliche Ersatzpflanzung mit Straßenbäumen festgesetzt, die die ursprünglich beabsichtigte Abschirmung des Plangebietes sichert.

In Auswertung bereits erfolgter erschließungstechnischer Untersuchungen und in Abstimmung mit der Abteilung Tiefbau und der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Ilmenau wurden die Wendeanlagen im Nutzungsbereich MI 1 entsprechend dem Anlagentyp 3 der EAE 85 geändert. Aufgrund der Hanglage der Mischverkehrsflächen und des Bemessungsfahrzeuges (3-achsiges Müllfahrzeug) erscheint trotz der geringen Anzahl von Anliegergrundstücken diese Wendeanlage als gerechtfertigt.

Weiterhin musste die Idee einer Alleebeepflanzung im Straßenraum zugunsten der Baumreihenpflanzung weichen. Der im Straßenraum vorgesehene Parkstreifen für den ruhenden Verkehr im Wechsel mit den Baumstandorten wurde hinsichtlich der geringen Zufahrten zum Nutzungsbereich MI 2 an diesen angrenzend angeordnet.

4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Oberpörlitz auf dem freien Gelände zwischen der Bahnlinie Erfurt - Ilmenau und dem Bebauungsgebiet „Östlich der Ilmenauer Straße“.

In die Planung sind folgende Flurstücke einbezogen:

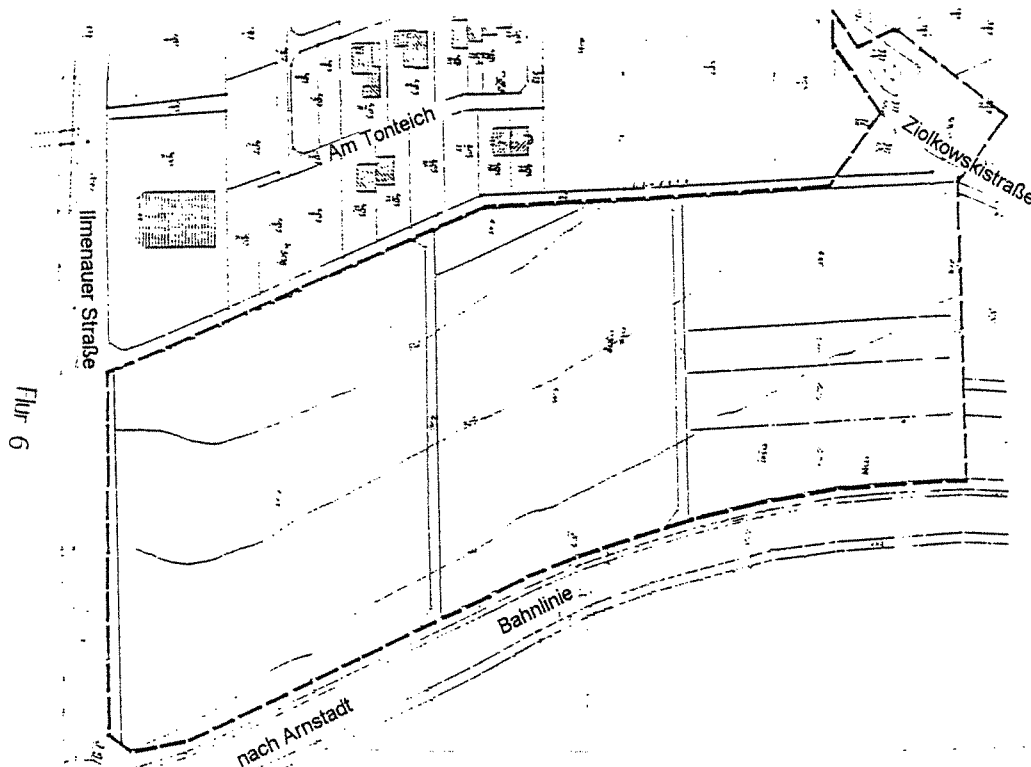
Flur 5 , Gemarkung Oberpörlitz : 372/9 (Teilstück), 372/10 (Teilstück), 372/11 (Teilstück), 372/42 (Teilstück), 372/43 (Teilstück), 372/44, 372/45, 372/47 (Teilstück), 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422

Die Flurstücke 372/42, 372/43, 372/44, 372/45 sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 OP, Mischgebiet „Östlich der Ilmenauer Straße“, und dort als Freihaltefläche für den geplanten Straßenbau sowie als Straßenverkehrs- und Grünfläche ausgewiesen.

Um Planungsrecht für den künftigen Straßen- und Knotenausbau zu schaffen, werden sie in die neue Planung integriert.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,7 ha.

Da die o. g. betroffenen Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern in ihrem jetzigen Zuschnitt nicht entsprechend den im Entwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bebaut werden können, besteht das Erfordernis zur Baulandumlegung.



Übersichtsplan: Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Ilmenau - Plangebiet - unmaßstäblich

5 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan wird gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Plangebiet ist in dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau als 'Geplante Mischbaufläche' ausgewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplanes steht damit in Einklang mit der Flächennutzungsplanung.

6 Grundzüge und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan hat die Aufgaben, die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend zu regeln.

Die Planverwirklichung verbessert die bisher unbefriedigende verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes 'Pörlitzer Höhe' an das Stadtzentrum erheblich.

Mit der Planung wird ebenfalls die schon länger beabsichtigte und auch durch Planungen auf angrenzenden Flächen notwendige Verlegung der 30-kV-Freileitung in den öffentlichen Verkehrsraum vorbereitet.

Eine Bebauung der letzten vorhandenen Freifläche am südlichen Rand des Ortsteils Oberpörlitz rundet das Gesamterscheinungsbild der Neubaugebiete am Ortseingangsbereich ab und gewährleistet demzufolge auch eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung von allgemein in Mischgebieten zulässigen Arten baulicher Nutzungen erfolgt zur Sicherung sowohl der funktionellen als auch der städtebaulich angestrebten Zielsetzung.

Durch Beschränkungen der zulässigen Versiegelungsfläche und Festsetzungen zu Gestaltungen der Bauflächen ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden zu sichern.

7 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebietes an angrenzende Mischgebietsflächen sowie der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie wurde die Ausweisung der Bauflächen gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet vorgenommen und entsprechend der angestrebten Nutzungsstruktur bemessen.

Der Ausschluss von Betrieben und Einrichtungen im **Planbereich MI 1**, die nach § 6 BauNVO zulässig wären, erfolgt unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur der Umgebung, der topographischen Lage der Baufelder und des durch die Größe und Spezifik dieser Anlagen zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

So wurde die Größe von Einzelhandelsbetrieben auf eine zulässige Verkaufsnutzfläche von 80 m² unter dem Gesichtspunkt beschränkt, dass für diese gewerbliche Nutzung nicht mehr als 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen und somit auch in Verbindung mit weiteren Festsetzungen großflächige Stellplatzanlagen vermieden werden können.

Bezüglich der nördlich angrenzenden, vorrangig durch Wohnnutzung geprägten, Mischgebietsflächen in aufgelockerter Bebauungsstruktur, stellt der Bereich MI 1 einen Übergangsbereich zu den zulässigen Nutzungen im Planbereich MI 2 dar.

Im Plangebiet MI 2 soll sich aufgrund der großflächigen Baufenster überwiegend eine gewerbliche Nutzungsstruktur entwickeln. Hier wären nach § 6 BauNVO kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Da aber auch der Bau von Wohnungen im Planbereich MI 2 möglich und im Plangebiet MI 1 zu erwarten ist, und außerdem das Wohngebiet Pörlitzer Höhe an die geplanten Mischgebietsflächen angrenzt, ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, durch Einzelfallprüfung mögliche Belästigungen, insbesondere durch nächtlichen Fahrzeugverkehr, auszuschließen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die sich aufgrund ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche nicht in die Struktur des Gebietes einfügen können und als Störfaktoren in Erscheinung treten würden, werden in allen Planbereichen mittels textlicher Festsetzungen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Mischgebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 möglich. Entsprechend § 17 Abs. 4 BauNVO dürfte diese zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft.

Das Planungskonzept sieht entsprechend der Lage der Baufelder zu ihrer Umgebung eine Differenzierung der überbaubaren Flächen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vor, das sich zum einen in der Beschränkung der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und zum anderen in der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl widerspiegelt.

So stellen die großen Baufelder im Planbereich MI 2 an der Bahnlinie eine Fortführung der Baustruktur der Ziolkowskistraße dar, die voraussichtlich vorrangig durch gewerbliche Nutzung geprägt sein werden. Hingegen nehmen die kleiner bemessenen Baufelder im Bereich MI 1 Bezug auf die Bebauungsstruktur und -nutzung der nördlich angrenzenden Flächen.

Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung ist es weiterhin möglich, den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Eine höhere Baudichte würde einen größeren Umfang an Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen außerhalb des Plangebietes zur Folge haben.

Planbereich MI 1:

Im Planbereich MI 1 wurde mit der festgesetzten GRZ von 0,4 die Obergrenze unterschritten. Die Einschränkung der GRZ verbunden mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Tiefe von 18 - 20 m ist insbesondere dem Planziel geschuldet, eine offene und durchgrünte Bebauungsstruktur als maßstäblichen Anschluss an die angrenzende Wohnbebauung des Gebietes „Am Tonteich“, die eine GRZ von 0,3 aufweist, zu erzielen. Diese Beschränkung ist durch die Lage des Plangebietes am Stadtrand, im Übergangsbereich zur dörflichen Siedlungsstruktur des Ortsteiles Oberpörlitz, gerechtfertigt. Überschreitungen der zulässigen GRZ durch Flächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind nicht zulässig. Dies resultiert zum einen aus dem o. g. Planungsziel, eine aufgelockerte Randbebauung herzustellen, des Weiteren wird dem Planungsgrundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Bodenversiegelung wird somit bei angemessener Nutzbarkeit der Grundstücke gering gehalten und die abzuleitende Oberflächenwassermenge minimiert.

Planbereich MI 2:

Im Planbereich MI 2 ist eine GRZ von 0,6 zulässig, die zulässige Obergrenze wird damit erreicht. Durch die Lage der Baufelder an der Bahnlinie und die dort zu erwartende vorrangig gewerblich genutzte Bebauung wird mit den großflächig und kompakt geplanten überbaubaren Flächen eine Randbebauung als Schutz vor den zu erwartenden Lärmimmissionen der Bahn angestrebt. Gleichzeitig wird durch die Aufnahme und Weiterführung der großflächigen Baustruktur aus Richtung Ziolkowskistraße eine definitive Begrenzung gegenüber der offenen Landschaft jenseits der Bahnlinie (sanierte Mülldeponie) geschaffen. Überschreitungen der GRZ durch Stellplätze sind hinsichtlich des Planungszieles, den Eingriff innerhalb des Plangebietes auszugleichen, nur begrenzt bis maximal 0,7 zulässig. Die Überschreitung soll eine effektivere Auslastung der großflächigen Bauflächen unterstützen sowie vor allem den Ansprüchen von gewerblichen Anlagen mit großem Verkehrsaufkommen gerecht werden. Eine höhere Überschreitung würde wiederum eine negative Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung bedeuten und ein harmonisches Gefüge der Baustruktur innerhalb des Plangebietes beeinträchtigen.

Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der Höhe baulicher Anlagen ist die Festlegung der unteren und oberen Bezugsebene unerlässlich. Da die Straßenhöhe aufgrund der großen Abstände der Baugrenzen zur Straße und der stetig veränderten Lage zur Geländeoberfläche als Bezugsebene nicht in Betracht kommt und das natürliche Gelände nach den Erschließungsmaßnahmen häufig nicht mehr greifbar ist, wurde als untere Bezugsebene das Fertiggelände vor dem Hausgrund gewählt. Eine eindeutige Darstellung der Geländeverläufe vor und nach der Baumaßnahme ist in den Bauvorlagen zu dokumentieren. Die Traufhöhe (TH) als obere Bezugsebene wird durch das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Wandaußenflächen mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bestimmt. Dieses Maß wird an der bergseitig höchsten Gebäudekante gemessen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die Baustruktur der angrenzenden Neubaugebiete berücksichtigt und dem Erscheinungsbild der Ortsrandlage entsprochen.

Im Plangebiet MI 1 sind in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung und die erwünschte Nutzungsstruktur nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt.

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

Während im Bereich MI 1 die Baufenster unter dem Gesichtspunkt der Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters recht eng bemessen wurden, sind im Bereich MI 2 die überbaubaren Flächen großzügiger dimensioniert, um so potenziellen Investoren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis 1,50 m entsprechen den landesrechtlichen Vorschriften dahingehend, dass Baugrenzenüberschreitungen mit Bauteilen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, als geringfügig eingestuft werden können.

Das zulässige Bauen von einer Nebenanlage bis 15,00 m³ Rauminhalt außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich des Planbereiches MI 1 ermöglicht den dort vorrangig wohnenden Bauherren, einen Garten- und Geräteschuppen aus Holz aufzustellen. Aktuelle Diskussionen lassen diesen Wunsch immer wieder erkennen, und aufgrund der Lage des Planbereiches zum aufgelockerten Ortsrand ist es aus städtebaulicher Sicht zu vertreten, diesem Wunsch dort zu entsprechen.

Die ausgeschlossene Fremdnutzung von Vorgartenflächen dient der Wahrung eines ästhetisch ansprechenden Erscheinungsbildes des Baugebietes, welches insbesondere bei der Befahrung der Planstraße in Richtung Wohngebiet bzw. Innenstadt wahrgenommen werden kann.

Die Festsetzung der Baukörperstellung im Planbereich MI 2 parallel zur Planstraße soll eine deutliche straßenbegleitende Bebauung sichern und somit die optische Begrenzung des Plangebietes zur Umgebung unterstützen sowie gleichzeitig eine Lärmbarriere für die Schienenlärmimmissionen auf das Plangebiet darstellen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine Ordnung der baulichen Anlagen zu sichern und um eine Zersiedlung der Fläche zu vermeiden, sind die Nebenanlagen, ausschließlich der in Punkt 3 der textlichen Festsetzungen genannten Ausnahme, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen zur Kleintierhaltung, die der Hobby-Tierhaltung dienen, ermöglicht eine Einzelfallprüfung nach Art und Größe der Anlagen, um im Vorfeld eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu vermeiden und eine angemessene Lebensqualität zu gewährleisten.

Die Begrenzung des Abstandes von Garagen vor der Bauflucht des Hauptgebäudes resultiert aus dem städtebaulichen Planziel einer geordneten baulichen Entwicklung sowie einer Bündelung der überbauten Flächen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

8 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrtsstraße des Ortsteils Oberpörlitz aus Richtung Innenstadt, die 'Ilmenauer Straße' sowie über die geplante Anbindung an die H.-Hertz-Straße/ Ziolkowskistraße aus Richtung Wohngebiet Pörlitzer Höhe.

Eine Vielzahl der Grundstücke wird von der Planstraße aus erschlossen, die im Zwei-Richtungs-Verkehr ausgebaut wird und auch Flächen für das Parken von Fahrzeugen ausweisen sollte.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen den Bauflächen des Planbereiches MI 1 sind Anliegerstraßen. Sie dienen außerdem der Aufnahme von Versorgungsleitungen und sollten als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden.

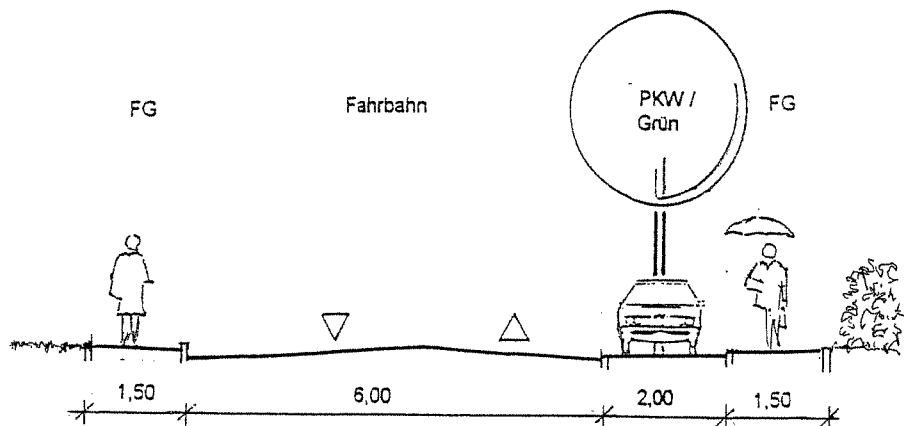
Die Fuß-/Radwege im Planbereich MI 2 dienen der Erreichbarkeit des zentralen Fuß- und Radweges an der Bahnlinie von der Planstraße aus sowie der Aufnahme von Versorgungsleitungen.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radverkehr' zwischen den Baufeldern MI 1 bis zur öffentlichen Grünanlage M1 wurde ergänzend in der Entwurfsplanung festgesetzt, um die bestehende fußläufige Beziehung vom nördlich angrenzenden Baugebiet zur Innenstadt durch das Plangebiet zu gewährleisten.

Die im Regelquerschnitt dargestellte und städtebaulich erwünschte Straßengestaltung wird als mögliche Grundlage für die fachplanerische Umsetzung der Verkehrsflächen vorgeschlagen. Die Anlage der Fahrbahnbreite der Hauptsammelstraße von 6,00 m resultiert aus der Notwendigkeit, den aus dem Wohngebiet 'Pörlitzer Höhe' zu erwartenden Fahrverkehr aufzunehmen und in das städtische Verkehrsnetz einzubinden.

Aufgrund der Vielzahl geplanter bzw. bereits realisierter Bebauungsgebiete, die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden, zeichnet sich eine zukünftige Neuorganisation der innerstädtischen Verkehrsströme ab. In dieser Voraussicht sollte bei der Straßenplanung die Einbindung einer möglichen Buslinie berücksichtigt werden. Gemäß der EAE 85/95 wird bei einer gewählten Fahrbahnbreite von 6,00 m dem Begegnungsfall Bus/Bus bei 50 km/h entsprochen.

Regelquerschnitt Planstraße (unmaßstäblich)



Die BAB A 71, Anschlusspunkt Ilmenau/West, ist nach Fertigstellung 2002 ca. 5 - 10 Autominuten vom Plangebiet entfernt.

Die Anbindung des Plangebietes über die südlich angrenzende Bahnlinie Erfurt - Ilmenau ist durch den Haltepunkt 'Pörlitzer Höhe' gegeben, der fußläufig ca. 10 Minuten entfernt liegt.

Der Entwurf der Straßen erfolgt auf der Grundlage der EAE 85/95.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bisher unerschlossen.

Auf der Planfläche befindet sich derzeit eine oberirdische Starkstromleitung (30 kV), deren unterirdische Verlegung im Bereich der Verkehrsfläche bzw. außerhalb des Bebauungsgebietes für 2001 geplant ist.

Die Versorgungsmedien Wasser, Gas, Fernwärme und Elektro liegen an der Plangebietsgrenze zum Wohngebiet 'Pörlitzer Höhe' an.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in das städtische Netz ist über den an der südlichen Plangeietsgrenze parallel zur Bahnlinie befindlichen Hauptsammler geplant.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers sieht die Erschließungsplanung vor, die anfallende Wassermenge der Nutzungsbereiche MI 1 in der Planstraße zu sammeln und in den vorhandenen Kanal in der Ilmenauer Straße und nachfolgend in das Regenrückhaltebecken im Bebauungsplangebiet Nr. 3 OP einzuleiten. Weiterhin ist geplant, das Oberflächenwasser der Nutzungsbereiche MI 2 dem vorhandenen Sammler östlich des Plangebietes zuzuführen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie eine eingeschränkt zulässige Grundflächenzahl und Vorgaben zur offenporigen Gestaltung der privaten Stellflächen und Zufahrtswege (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 7) unterstützen die Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers.

10 Immissionsschutz

SCHIENENVERKEHRSLÄRM

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bahnstrecke Ilmenau - Arnstadt sind Lärmimmissionen durch Schienenlärm am Vorhabenstandort zu erwarten.

Durch die Stadt Ilmenau wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das anhand der aktuellen Daten von 1999 zum Schienenverkehr für den Streckenabschnitt Ilmenau - Plaue Aussagen zu den zu erwartenden Geräuscheinwirkungen sowie deren Beurteilung beinhaltet.

Im Ergebnis der Berechnungen wurden die Beurteilungspegel für die Schienenverkehrsgeräusche in den Isophonenkarten für den Tag (6 - 22 Uhr) und die Nacht (22 - 6 Uhr) dargestellt. Sie zeigen an, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete im Bereich der Baufenster tags (6 - 22 Uhr) und nachts (22 - 6 Uhr) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Schlussfolgernd kann festgestellt werden, dass aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Baufenster gegeben ist.

STRASSENVERKEHRSLÄRM

Entsprechend dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 (1) gelten für Verkehrsgeräusche folgende Orientierungswerte für die Beurteilungspegel:

Mischgebiete (MI)

- am Tag 60 dB (A)
- in der Nacht 50 dB (A)

Für den Bau von öffentlichen Straßen ist weiterhin die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beachten. Gemäß § 2 der 16. BImSchV darf in Mischgebieten der Beurteilungspegel folgende Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten:

- tags 64 Dezibel (A)
- nachts 54 Dezibel (A) .

Der Beurteilungspegel wird berechnet durch

- die stündliche Verkehrsstärke und
- den maßgebenden LKW-Anteil.

Korrekturen bezüglich der verschiedenen Höchstgeschwindigkeiten und unterschiedlicher Beschaffenheit der Straßenoberflächen sowie für Steigungen/Gefälle im Straßenraum können bei der Berechnung des Beurteilungspegels berücksichtigt werden.

Da zur Prognostizierung der zukünftigen Verkehrsstärke keine Werte aus Verkehrszählungen o. ä. für das Plangebiet vorliegen, wird aufgrund vergleichbarer zukünftiger Verkehrssituationen auf Aussagen des bereits erstellten Gutachten für das Bebauungsplangebiet „Am Friedhof“ zurückgegriffen.

Im Ergebnis wurde ein Emissionspegel für die verschiedenen klassifizierten Straßen ermittelt. Dabei lag der Pegel für die B-Plan-Straßen (500 Kfz/ 24 h; 10 % LKW) bei tags = 50,5 dB (A) und nachts = 40,3 dB (A).

Anhand dieser Aussagen kann davon ausgegangen werden, dass mit der Straßenplanung der 16. BImSchV entsprochen wird.

11 Grünordnung

Das Grünkonzept ist wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Idee der Bebauungsplanung und muss sich an den vorhandenen gestalterischen Potenzialen des Plangebietes orientieren. Es besteht im wesentlichen aus folgenden Bestandteilen:

- einer randlichen Eingrünung des Gebietes zur Abgrenzung der angrenzenden Bauflächen sowie der Bahnlinie
- einer Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an der Ilmenauer Straße sowie der Nachpflanzung südlich der Planstraße
- dem Schutz der ökologisch hochwertigen Uferbrachfläche
- der Ausbildung von begrünten Straßenzügen und
- insgesamt einer inneren Durchgrünung der Baugrundstücke

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden Grünflächen unterschiedlicher Nutzungszwecke dargestellt. Die mit Einzelbäumen bepflanzten Straßenzüge übernehmen neben der ökologischen Bedeutung insbesondere gestalterische und raumbildende Funktionen.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden aus dem Grünordnungsplan abgeleitet bzw. übernommen. Da Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet nicht stattfinden, gelten die geplanten Maßnahmen als Ersatz für Neuversiegelungen von Böden durch Biotopentwicklungen, die dem Landschaftshaushalt allgemein zugute kommen.

Diese Maßnahmen dienen der Kompensation von eingriffsbedingten und nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sowie von Störungen des lokalen Biotopverbundes.

Mit der großflächigen Grünanlage des Ordnungsbereiches **M 1**, die sich über die gesamte Querachse des Plangebietes erstreckt, wird ein Biotoptyp mit hohem ökologischen Wert für Natur und Landschaft geschaffen.

Die Ordnungsbereiche **M 2** und **M 3**, denen als Maßnahmen hauptsächlich der Schutz und die Entwicklung ökologisch hochwertiger Flächen zugeordnet wurden, sollen biotoptypengerecht genutzt und entwickelt werden.

ANPFLANZEN SOWIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen wurden aus dem Grünordnungsplan abgeleitet bzw. übernommen. Sie dienen vor allem zur Einpassung des Baugebietes in Natur und Landschaft und zur Verbesserung des Ortsbildes.

Eine dichte Abpflanzung mit Baumreihen des Ordnungsbereiches **A 1** dient der Abschirmung des Plangebietes zur Bahnlinie sowie zur randlichen Eingrünung und trägt darüber hinaus zur Gestaltung des Plangebietes bei. Die Baumreihenpflanzung im Bereich der Ilmenauer Straße nimmt hinsichtlich der Anordnung und Sortenwahl Bezug auf die ursprüngliche und im nördlichen Bereich erhaltene Straßenrandbegrünung.

Die extensive Wiesenfläche des Ordnungsbereiches **A 2** dient vor allem zur Gebietsrandeingrünung und Vernetzung von Biotopstrukturen. Gehölz- und Baumpflanzungen sind aufgrund unterirdischer Leitungs- und Kanalverlegung nicht möglich.

Die geplanten Straßenbäume des Ordnungsbereiches **A 3** tragen zur Klimaverbesserung sowie Luftfilterung bei. Darüber hinaus dienen sie der Gestaltung und Gliederung des Verkehrsraumes und des Plangebietes insgesamt.

Die Abpflanzung mit der Vielzahl von Straßenbäumen dient einerseits der Verminderung der Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr und andererseits als optischer Puffer zwischen den Nutzungsbereichen MI 1 und MI 2.

Die Anpflanzung von Strauchhecken auf der privaten Grundstücksfläche im Ordnungsbereich **A 4** unterstützt die Abgrenzung der vorrangig zur gewerblichen Nutzung geplanten Flächen von dem Nutzungsbereich MI 1 und bildet mit dem Straßenbegleitgrün optisch eine starke Grünachse im Plangebiet. Eine Unterbrechung der Ordnungsbereiche **A 4** ist zulässig, damit die Zufahrbarkeit zu den Nutzungsflächen MI 2 gewährleistet wird.

Die Baumpflanzungen des Ordnungsbereiches **A 5**, die auf privater Grundstücksfläche entlang der Fuß- und Radwege vorgenommen werden, dienen der Gliederung der Gewerbeflächen und optischen Linienführung. Außerdem tragen sie zur Klimaverbesserung bei.

Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der Stellplatzanlagen wird eine starke innere Durchgrünung des Plangebietes bezweckt.

Die Festsetzung des Ordnungsbereiches **E 1** zur Erhaltung der vorhandenen Wiesenfläche dient dem Schutz bereits entwickelter Grünstrukturen. Durch Anpflanzung weiterer einheimischer Strukturen wird der Wert für den Naturhaushalt zudem noch erhöht.

ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN

Da der vollständige Ausgleich zwar im Plangebiet, aber nicht auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken erzielt werden kann, soll die Gemeinde diesen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger bzw. Eigentümer der Grundstücke durchführen. Die Gemeinde geht damit in Vorleistung nach dem Modell einer Ersatzvornahme.

Voraussetzung für die spätere Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen auf der Grundlage der Satzung gemäß § 135c BauGB stellt die förmliche Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken im Bebauungsplan dar.

Da die Eingriffsfläche durch Natur und Landschaft einheitlich geprägt ist, kann das **Maß der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche** als gerechter Kostenverteilungsmaßstab angenommen werden. Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen zum Ausgleich werden in der Kostenerstattungssatzung individuell geregelt.

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Da das Plangebiet an bereits bebaute Flächen grenzt, sind die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

Besondere Beachtung wird der Fassadengestaltung, der Dachform und -neigung sowie der Gestaltung der Werbeanlagen geschenkt, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße beeinflusst wird.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden diejenigen Materialien und Farbgebungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes sowie der gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet führen können. Dazu zählen insbesondere Verkleidungen aus Kunststoff und andere Plattenverkleidungen, der Einsatz glänzender Materialien sowie vollflächige Metallverkleidungen. Der Ausschluss von Rundholzbalken zur Fassadengestaltung dient der Vermeidung von stadtbilduntypischen Gestaltungsarten, wie dem Blockhausstil.

Die Festsetzung zur Gliederung von Fassadenflächen, die durchgehend länger als 12 m sind, dienen der Auflockerung kompakter Wandflächen und Gestaltung interessanter Gebäudeansichten.

Die differenziert festgesetzten Dachformen für die Planbereiche MI 1 und MI 2 sind auf die gewünschte Nutzungsstruktur abgestimmt.

Im Geltungsbereich des Planbereiches MI 1 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° zulässig. Dies entspricht dem gestalterischen Anspruch der bebauten Umgebung. Durch die Ausnahme untergeordneter Bauteile von dieser Bestimmung wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum eröffnet.

Im Planbereich MI 2 sind außerdem Dachformen zulässig, die vorrangig bei gewerblich genutzten Anlagen anzufinden sind. Trotz des größeren Gestaltungsspielraumes sind die Festsetzungen so beschränkt, dass ein einheitlicher Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Die Bestimmungen zu Dachgauben und Zwerchgiebeln sollen in erster Linie gestalterisch ungünstige Dachformen vermeiden helfen.

Für die Dacheindeckung sind Kunst- oder Naturziegel in roten, braunen und schwarzen Farbtönen und in Naturschiefer zulässig. Die Verwendung andersfarbiger oder glänzender Materialien würde das Ortsbild negativ beeinflussen und möglicherweise unerwünschte Spiegeleffekte bei Sonneneinstrahlung erzeugen.

Die festgesetzten Beschränkungen zu Größe, Anzahl und Standort von Werbeanlagen sollen in Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Bestimmungen dazu führen, dass die allgemeinen Anforderungen an die Qualität des Ortsbildes Berücksichtigung finden. Die Differenzierung der zulässigen Größe der Werbeanlagen in den Plangebiet MI 1 und MI 2 resultiert aus der unterschiedlichen Nutzungsstruktur, die aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen zu erwarten ist.

Die Festsetzungen zu der Gestaltung von Einfriedungen sind dem planerischen Ziel geschuldet, die Grundstücksbereiche mit gestalterisch dem Ortsbild angepassten Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung abzugrenzen.

Stellplätze, Zuwegungen sowie Betriebsflächen sind in Belagsarten auszuführen, die insgesamt dem Charakter von Grünflächen nahe kommen, um die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und die Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erhöhen.

13 Hinweise zur Planverwirklichung

1. Zufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen des Abschnittes 5 der VVBauO entsprechen. Feuerwehruzufahrten sind gemäß § 12 StVO amtlich zu kennzeichnen, es besteht Halteverbot.
2. Zur Löschwasserversorgung muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu beachten. Der Abstand der Hydranten zu Gebäuden und untereinander soll 100 m nicht überschreiten. Zur Löschwasserversorgung können auch unabhängige Versorgungsanlagen genutzt werden, wenn diese höchstens 300 m vom Objekt entfernt sind. Die ungehinderte Anfahrt von 12 t-Normfahrzeugen ist zu gewährleisten.
3. Auf der Grundlage der Trinkwasserversorgung vom 05.12.1990 ist die Trinkwasserversorgung des Baugebietes vor Inbetriebnahme auf eine einwandfreie Beschaffenheit zu überprüfen. Die dafür erforderliche Wasserprobeentnahme erfolgt durch das Gesundheitsamt. Die Freigabe für die neuverlegten Wasserleitungen erteilt das Gesundheitsamt aufgrund der Analysenergebnisse.
4. Die Bestimmungen der DIN 18916 sowie das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' sind bei der Ausführung von Baumpflanzungen zu beachten.
5. Alle anfallenden Sanitärabwässer sind der Kläranlage Ilmenau zuzuführen. Die Einleitgenehmigung ist vor Nutzungsbeginn beim Wasser- und Abwasserverband Ilmenau einzuholen. Sollte unverschmutztes Oberflächen- und Drainwasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder versickert werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung gemäß § 3 und § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das benötigte Trinkwasser ist durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilmenau zu beziehen.
6. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis i Wasserhaushaltsgesetz, der DIN-Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Er ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig. Insbesondere Heizölanlagen sind mindestens 3 Monate vor Errichtung bei der unteren Wasserbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

14 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

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

Ilmenau, den 01.10.2001