

Stadt Ilmenau

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „An der Prellerpromenade“

Begründung zur Satzung ■ Juli 2005

Inhalt	Seite
1 Anlass und Erforderlichkeit.....	2
2 Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung	2
3 Grundzüge und Auswirkungen der 1. Änderung	2
3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	2
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.3 Verkehrserschließung.....	10
3.4 Sonstige Inhalte der 1. Änderung	11
4 Grünordnungsplanung	11
5 Abwägung der Belange.....	11
6 Hinweise zur Planverwirklichung.....	12
7 Rechtsgrundlagen und Richtlinien.....	13

1 Anlass und Erforderlichkeit

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Wohnhaus im nordwestlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Prellerpromenade“ zeigte sich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Auswirkungen hatten, die nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Ilmenau übereinstimmten. Zum einen bewirkte die Festsetzung der Wandhöhen eine zu starke und nicht beabsichtigte Einschränkung der baulichen Gestaltung, zum anderen führte die Anwendung der festgesetzten Wandhöhen auf zurücktretende Wandabschnitte zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit, obwohl die Belange der Nachbarschaft in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht berührt wurden. Schließlich ergab die grundlegende Prüfung des Bebauungsplans, dass bei der Festsetzung des Verhältnisses von hangseitigen zu talseitigen Wandhöhen seinerzeit ein Fehler passiert ist, der mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans korrigiert wird.

Begleitend zur Änderung der Wandhöhen werden weitere geringfügige Anpassungen vorgenommen, so z.B. die Erweiterung einiger Baufenster oder die Umwidmung des Fußgängerbereichs zwischen Baumbachstraße und Theodor-Körner-Straße zu einer einfachen Verkehrsfläche. Diese Änderungen haben überwiegend klarstellenden Charakter und wirken sich für die betroffenen Eigentümer und Bewohner ebenfalls erleichternd aus.

2 Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung

Am 19.06.2003 beschloss der Stadtrat der Stadt Ilmenau die förmliche Änderung für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „An der Prellerpromenade“. Im Verlauf der Bearbeitung stellte sich jedoch heraus, dass die Anpassung der zulässigen Höhen im gesamten Plangebiet erforderlich ist.

Ebenso wurde anhand aktuell vorliegender digitaler Kartengrundlagen deutlich, dass die festgesetzten Baufenster angepasst werden müssen.

Die Änderungen des Bebauungsplans erstrecken sich deshalb auf das gesamte Plangebiet, so dass der Geltungsbereich der 1. Änderung und der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans identisch sind.

3 Grundzüge und Auswirkungen der 1. Änderung

3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Nutzungsmaße wurden nur die Wandhöhen teilweise angepasst. Die geänderten Wandhöhen gehen aus der folgenden Tabelle hervor:

		Wandhöhen in m					
		hangseitige Wandhöhen			talseitige Wandhöhen		
		B-Plan	1. Änd.	Diff.	B-Plan	1. Änd.	Diff.
Art der baulichen Nutzung	Teilgebiet	WHH	WHH		WHT	WHT	
Reines Wohngebiet	WR1	3,1	3,9	0,8	3,9	5,3	1,4
	WR2	3,9	3,9	0,0	4,7	5,3	0,6
	WR3	5,9	5,9	0,0	6,7	7,3	0,6
Allgemeines Wohngebiet	WA	9,0	9,0	0,0	9,8	10,4	0,6

Geänderte Wandhöhen sind grau unterlegt.

Aus den in Kapitel 1 dargestellten Gründen fand eine systematische Überprüfung aller Wandhöhen statt, um die bestehenden Festsetzungen mit den städtebaulichen Zielen des vorhandenen Bebauungsplans abzugleichen und notwendige Anpassungen in das Änderungsverfahren einzubringen. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Hangneigung im Plangebiet.

Hangseitige Wandhöhen

Auch im Reinen Wohngebiet WR1 sollte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan das Wohnen auf einer zweiten Ebene möglich sein, wenn auch nicht im Rahmen eines Vollgeschosses. Das Wohnen auf einer sinnvoll nutzbaren zweiten Ebene z.B. im Dach setzt den Bau eines Kniestocks voraus, der eine Höhe von mindestens 0,8 m haben muss. Dieser Zusammenhang war bereits maßgebend für die Festlegung der hangseitigen Wandhöhe in WR2: Sockel 0,3 m + Normalgeschoss 2,8 m + Kniestock 0,8 m = 3,9 m.

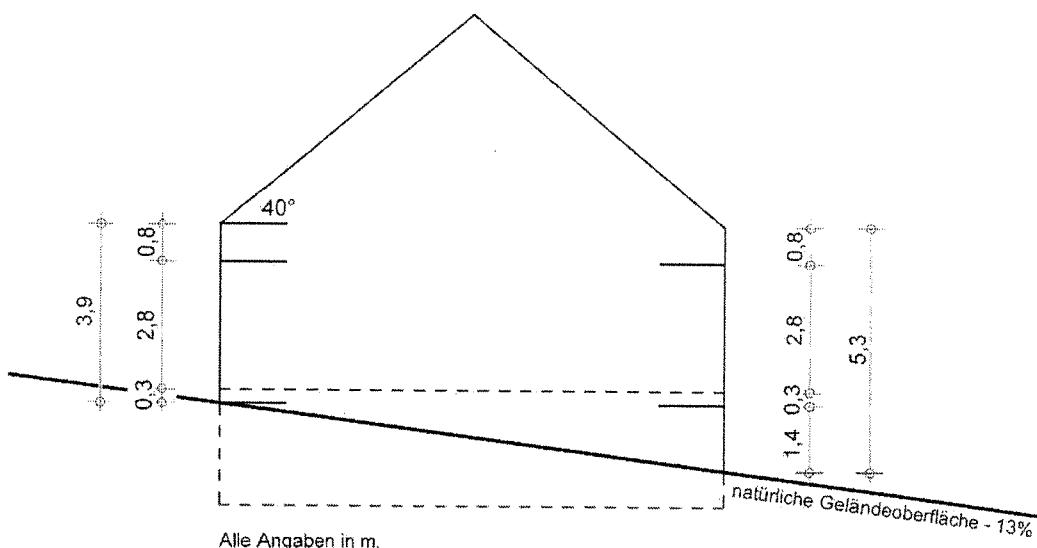
Mit 3,1 m war die hangseitige Wandhöhe in WR1 sehr niedrig angesetzt. Das führte in hängigem Gelände, dessen Neigung im Bereich des WR1-Gebiets ca. 13 Prozent beträgt, zu erheblichen Einschränkungen in der Bebaubarkeit, die weder gewünscht noch erforderlich sind, und die sich bei den dort vorhandenen eher kleinen Grundstücken nochmals stärker auswirken.

Im Einzelnen treten folgende Probleme auf: Weil die Normalhöhe von 2,8 m im konventionellen Wohnungsbau faktisch nie unterschritten wird, bleiben lediglich 0,3 m Spielraum bis zur Grenze von 3,1 m, die aber bereits von dem Sockel "aufgebraucht" werden. Außerdem ist der Dachaufbau bei z.B. 40 Grad Dachneigung senkrecht gemessen häufig höher als 0,3 m; in diesem Fall könnte noch nicht einmal ein niedriger Sockel errichtet werden.

Im hängigen Gelände sollte die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss immer höher als das Gelände liegen, weil anderweitig den Hang hinabfließendes

Oberflächenwasser ungehindert in die Wohnebene eindringen kann. Auf einen Sockel kann daher nicht verzichtet werden, um Schäden an der Bausubstanz und der Wohnungseinrichtung zu vermeiden.

Das heißt zusammengefasst: Die Festlegung auf 3,1 m reduzierte den Gestaltungsspielraum auf Null und verhinderte den Bau eines Kniestocks. Beides entspricht nicht den Zielen der städtebaulichen Planung. Daher ist es sinnvoll, die hangseitige Wandhöhe aufgrund der o.g. Maßverhältnisse wie im Teilgebiet WR2 auf 3,9 m anzuheben. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Wandhöhen besser als zuvor auf den natürlichen Geländeverlauf abgestimmt:



Bei den in der Abbildung eingetragenen Wandhöhen handelt es sich um Höchstmaße, die unter-, aber nicht überschritten werden können.

Eine Differenzierung der Wandhöhen zwischen WR1 und WR2 ist nicht erforderlich, weil die Unterschiede zwischen den beiden Baugebietstypen nicht in der Höhe, sondern vor allem in der flächenmäßigen Ausdehnung bestehen. (In WR2 ist wegen der größeren Grundstücke die Grundfläche mit 180 m² um die Hälfte größer als in WR1 mit 120 m².)

Talseitige Wandhöhen

Die städtebauliche Planung ist schon immer davon ausgegangen, dass die talseitige Wand (höchstens) ein halbes Geschoss höher über das Gelände hervortreten kann als die hangseitige Wand. Diese Rahmenbedingung formuliert die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.08.1996 auf Seite 11 unten. Zudem war die Begrenzung der Sockelhöhe auf 0,3 m in den Reinen Wohngebieten und 0,6 m im Allgemeinen Wohngebiet gewünscht.

Aufgrund eines systematischen Fehlers liegen die talseitigen Wandhöhen jedoch im Durchschnitt nicht 1,4 m höher als die hangseitigen, was genau einem halben

Geschoss im konventionellen Wohnungsbau entsprechen würde, sondern nur 0,8 m. Das zeigt ein Vergleich der hangseitigen und talseitigen Wandhöhen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der obenstehenden Tabelle. Daher gibt es einen Widerspruch zwischen den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans und dem tatsächlich Gewollten.

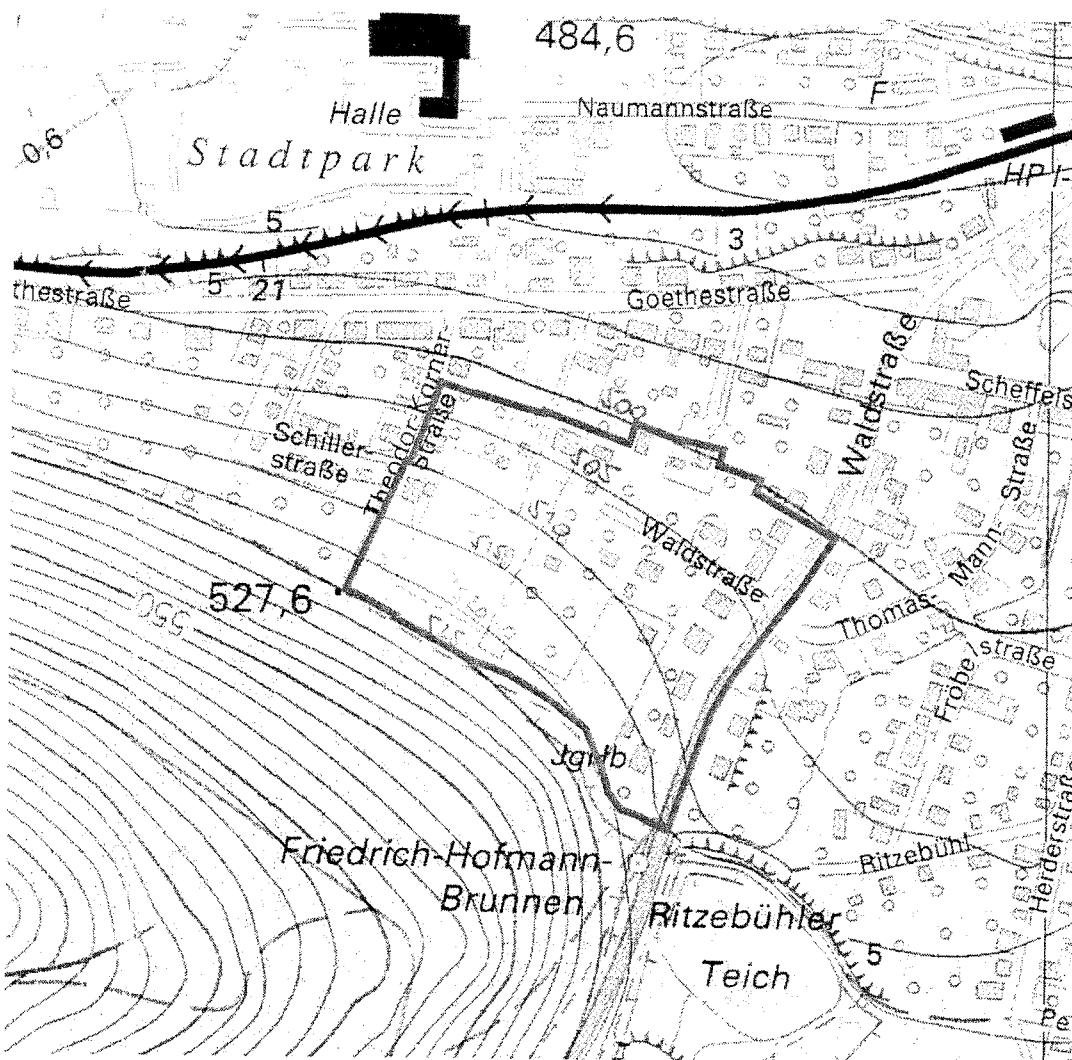
Wie diese Diskrepanz entstehen konnte, lässt sich nicht mehr genau nachvollziehen. Die wahrscheinliche Erklärung ist: In früheren Bebauungsplänen, die vor dem Bebauungsplan "An der Prellerpromenade" erarbeitet wurden, war die zulässige Höhe zum Teil als Wandhöhe zuzüglich Sockelhöhe definiert worden. Die städtebauliche Planung im Gebiet Prellerpromenade ging offenbar ebenfalls zunächst von dieser Definition aus. Daraus erklären sich auch die Maßverhältnisse: Sockel 0,6 m + Differenz hangseitige Höhe zu talseitiger Höhe 0,8 m = 1,4 m = 1/2 Geschoss. In der weiteren Bearbeitung wurde die Sockelhöhe jedoch in die Wandhöhe eingeschlossen, wie auf Seite 3 der Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans klargestellt wird ("Die Sockelhöhe ist als Teilabschnitt der Wandhöhe nicht in der Nutzungsschablone eingetragen."). Damit hätten die talseitigen Wandhöhen um 0,6 m auf 1,4 m Differenz zu den hangseitigen Wandhöhen angehoben werden müssen, was leider nicht geschah. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird dieser Irrtum korrigiert.

Die neue Festlegung der talseitigen Wandhöhen auf 1,4 m über den hangseitigen Höhen bewirkt, dass sich die talseitigen Wandhöhen sowohl im Reinen als auch Allgemeinen Wohngebiet vergrößern. Die daraus folgende Anpassung der talseitigen Wandhöhe im Teilgebiet WR1 auf 5,3 m ist logische Konsequenz der Maßänderung für die hangseitige Wand. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gibt es keine Gesichtspunkte, die bei WR1 ein Abweichen von der Regel "talseits maximal ein halbes Geschoss höher als hangseits" nahelegen würden.

Eine Analyse der Hangneigung im Plangebiet zeigt, dass die Anpassung der Wandhöhen nicht nur sinnvoll, sondern erforderlich ist.

Geländeneigung

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Topographischen Karte M 1:10.000, der hier dimensionslos vergrößert und mit den Grenzen des Plangebiets wiedergegeben ist. Der Abstand der Höhenlinien des in nördlicher Richtung abfallenden Geländes beträgt 5 m (siehe handschriftliche Eintragungen).



Aus der Karte geht hervor, dass die Hangneigung im nordwestlichen Plangebiet, in dem die Teilgebiete WR1 und WR2 liegen, mit ca. 13 Prozent am stärksten ist. Weiter östlich, im Bereich der Waldstraße, erreicht die Hangneigung zwischen 6 Prozent in den flacheren Partien und 16 Prozent am Steilhang.

Übliche Gebäudehöhen im Wohnungsbau liegen bei 10 bis 12 m. Rechnet man mit einem Mittelwert von 11 m und einer Hangneigung von 13 Prozent, ergibt das unter der Annahme eines parallel zu den Höhenlinien errichteten Gebäudes einen Höhenunterschied von 1,43 m zwischen Hangseite und Talseite. Dieser Wert korrespondiert exakt mit dem städtebaulichen Ziel, talseitig ein halbes Geschoss (1,4 m) mehr zuzulassen als hangseitig. So lassen sich Gebäude der Hangneigung angepasst errichten, ohne dass umfangreiche Erdarbeiten in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind.

Wandhöhen bei zurücktretenden Wandabschnitten

In den bisherigen Festsetzungen zu den Wandhöhen ist nicht berücksichtigt worden, dass die gestalterisch wünschenswerte Auflockerung der Fassaden durch Rücksprünge zu einer nicht beabsichtigten Härte führen kann. Zurücktretende Wandabschnitte führen bei Dachneigungen in der Größenordnung von 40 Grad schnell zu Überschreitungen der Wandhöhen. Jedoch ergeben eröffnen sie deutlich bessere Möglichkeiten der Grundrissorganisation und Gestaltung. (Aus ähnlichen Überlegungen heraus lässt der Bebauungsplan die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile zu.)

Solange die äußere Umhüllung (Kubatur) des Gebäudes eingehalten wird und ein ausgewogenes Verhältnis von vorderer und zurückliegender Wand gewahrt bleibt, sind negative Wirkungen auf die Nachbarschaft wie z.B. eine größere Verschattung auszuschließen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Prellerpromenade“ wird deshalb eine textliche Festsetzung getroffen, die in Verbindung mit einer zeichnerischen Darstellung die Zulässigkeit zurücktretender Wandscheiben eindeutig regelt.

Kernpunkt der Regelung ist: Die festgesetzten Wandhöhen sind ausnahmsweise dann nicht anzuwenden, wenn gleichzeitig drei Bedingungen erfüllt werden.

1. Die Beschränkung der zusammengefassten Länge zurücktretender Wandabschnitte auf ein Drittel der Gesamtlänge der Außenwand stellt die optische Unterordnung sicher. Aus der Formulierung geht hervor, dass mehr als ein Wandabschnitt zulässig sein soll. In diesem Falle wären die Längen der zurücktretenden Wandabschnitte zu addieren und mit der Gesamtlänge der Außenwand ins Verhältnis zu setzen.

2. Eine horizontal gemessene Tiefe von 3 m ist völlig ausreichend, um z.B. einen gut nutzbaren Balkon anzubringen oder eine Terrasse anzulegen. In den meisten Fällen dürfte dieses Maß nicht ausgeschöpft werden. Bei typischen Gebäudetiefen von 10 bis 12 m wird auch hier höchstens ein Drittel der gesamten Wandabwicklung erreicht, selbst wenn der Rücksprung im Bereich einer Gebäudeecke liegen sollte. Längenbeschränkung (1.) und Tiefenbeschränkung (2.) sind für jede Wandabwicklung einzeln zu prüfen.

3. Die Nicht-Anwendung der Wandhöhen auf zurücktretende Wandabschnitte könnte dazu verleiten, mit diesen Wänden den gedachten Kubus des Hauses zu durchbrechen. Dies wird mittels der dritten Bedingung ausgeschlossen, die herausstellt, dass dieser gedachte Kubus von zulässigen Wandhöhen sowie einer Dachform und –neigung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gebildet werden muss.

Städtebauliche Auswirkungen der Änderungen

Wandhöhen haben im rechtskräftigen Bebauungsplan nachbarschützenden Charakter. Deshalb erstreckt sich die Überprüfung der Auswirkungen auch darauf,

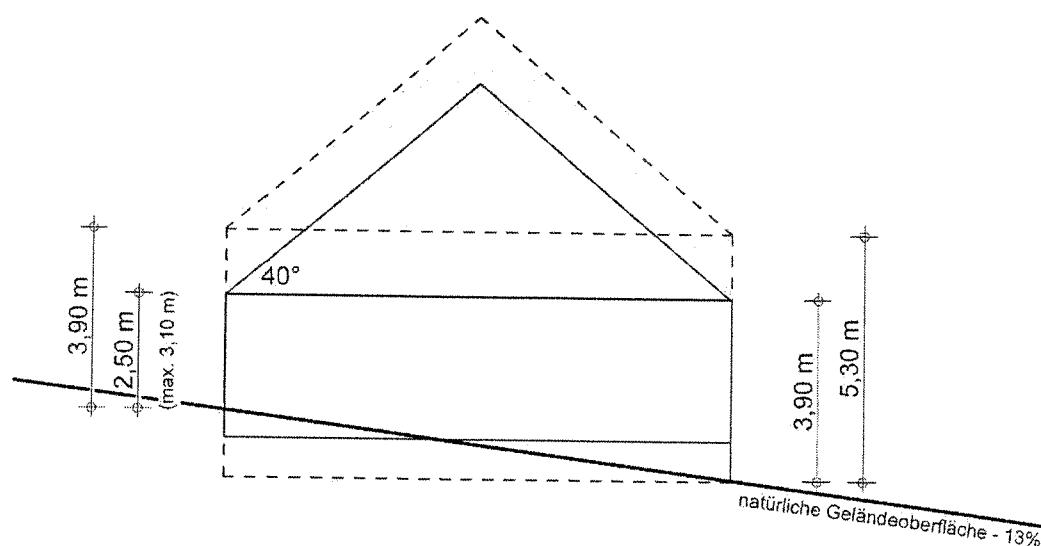
welche Nachteile für die Nachbarschaft ggf. zu erwarten wären. Kriterien sind hier in erster Linie Belichtung, Besonnung und Belüftung. Weil sich die Art der baulichen Nutzung und die Baudichte nicht ändern, sind andere möglicherweise erheblichen Auswirkungen wie z.B. Immissionen durch zusätzlichen Verkehr auszuschließen.

Das Gebiet „An der Prellerpromenade“ ist von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Teilgebiet WR3 des Reinen Wohngebiets sind die Abstände zwischen den Gebäuden wegen der großen Grundstücke so hoch, dass sich die talseitige Wanderhöhung um 60 Zentimeter nicht erkennbar auswirken kann. Für diese Gebiete ist außerdem kennzeichnend, dass mindestens eine der Hauptbelichtungsrichtungen Süden und Westen von anderen Gebäuden nicht verdeckt wird.

In den Teilgebieten WR2 – westlich der Baumbachstraße und im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald – sind die Grundstücke etwas kleiner als auf den vorbezeichneten Flächen. Die südliche, waldnahe Baureihe ist von höheren Wandhöhen nicht betroffen, weil keine anderen Gebäude auf diese Grundstücke einwirken können. Die drei Grundstücke an der Baumbachstraße haben entweder eine über 20 m breite, freie Belichtungsseite im Westen (Flurstücke 2199/10 und 2199/19) oder im Osten (Flurstück 2199/16).

In Bezug auf die möglichen Auswirkungen der Bebauung des WR1-Gebiets auf das WR2-Gebiet ist davon auszugehen, dass die Verträglichkeit der Bebaubarkeit nach wie vor gegeben ist. Bei einer Erhöhung der talseitigen Wand in WR1 um 1,4 m im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan und einem 21 m-Mindestabstand zwischen den Gebäuden kann eine Bebauung im WR1-Gebiet um knapp 7 Prozent dieses Abstandes höher aus dem Gelände herausragen als zuvor. Das ist für sich genommen schon vertretbar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Hangneigung nicht von westlicher in östlicher (von WR1 zu WR2), sondern von südlicher in nördlicher Richtung verläuft. Von den Wohnhäusern im WR2-Gebiet sieht man deshalb nur auf die Giebelseiten der Gebäude im WR1-Gebiet.

Ein grafischer Vergleich zwischen einem Wohngebäude nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der Überlagerung durch eine Kubatur nach den Festsetzungen der 1. Änderung (siehe nächste Seite) verdeutlicht, wie sich die Änderungen auf die Ansichtsfläche bezogen auswirken können, wenn die Bauhöhen jeweils maximal ausgenutzt werden:



Die Kubatur nach den alten Festsetzungen ist von einer durchgezogenen Linie umschlossen, die nach den neuen Festsetzungen von einer Strichlinie.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein giebelständiges, eineinhalbgeschossiges Wohnhaus, wie es typischerweise im WR1-Gebiet errichtet werden darf, in einem Abstand von mehr als 20 m zu den nächstgelegenen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verschattung hervorrufen kann. Es entspricht nicht zuletzt der allgemeinen städtebaulichen Erfahrung, dass die Gebäudeabstände im städtischen Raum – auch am Stadtrand – meist geringer sind als in dem hier angenommenen Fall, bei gleichzeitig größeren Bauhöhen.

Die schwierigsten Bedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich für die beiden Grundstücke im WR1-Gebiet. Bei dem kleinsten Grundstück (Flurstück 2199/1) beläuft sich der Abstand nach Westen auf ca. 13 m und nach Süden auf rund 10 m. Das ist weniger als in den anderen Bereichen des Plangebiets, aber angesichts der im Vergleich stärksten Beschränkung der Nutzungsmaße in WR1 (Grundfläche nur 120 m², nur ein Vollgeschoss zulässig) noch ausreichend.

Zurücktretende Wandscheiben haben keine Auswirkungen auf Belichtung, Beson- nung und Belüftung, weil sie den zulässigen Gebäudekubus nicht überschreiten können.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans den Umgebungsschutz nach wie vor uneingeschränkt respektieren. Mit der Fortschreibung und Präzisierung des Planungsrechts wird letztlich das nachvollzogen, was bereits Gegenstand der Abwägung des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Prellerpromenade“ war – die Zulassung von talseitigen Wandhöhen, die der Topographie angepasst sind, unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umgebung. Mit der höheren Flexibilität für das einzelne Bauvorhaben verbinden sich Vorteile für alle Grundstückseigentümer im Plangebiet.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt eine digitale Flurkarte zugrunde, die auf Basisdaten des Automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) des Katasteramtes Saalfeld beruht und in einem computergestützten Zeichenprogramm bearbeitet wird. In der Zeichnung zur Änderung werden die vorhandenen Gebäude in rot und die Flurstücksgrenzen und -nummern in schwarz dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan, der seinerzeit manuell angefertigt worden ist, wurde gescannt und als Rasterdatei in grau hinterlegt. Dabei ergeben sich Differenzen, die wegen der abweichenden technischen Herstellungsverfahren unvermeidbar sind.

Im Zuge der Überlagerung wurde einerseits deutlich, dass diese Differenzen zu Unklarheiten führen können, insbesondere hinsichtlich der Frage, welche Abstände die Bebauung zu den Nachbargrenzen einzuhalten hat. Zum anderen fand eine Überprüfung statt, ob die im Bebauungsplan eingetragenen Baufenster auch mit der Größe der Grundflächen (GR) bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) dahingehend übereinstimmen, dass sich die festgesetzten Nutzungsmaße (GR, GRZ) auch ausschöpfen lassen.

Als Konsequenz daraus wurde eine Reihe von Baufenstern neu abgegrenzt, einige davon auch etwas erweitert, um die zuvor angesprochene Proportionalität von Baufenstergröße und Nutzungsmaß soweit wie möglich zu gewährleisten. Soweit die Baugrenzen neu festgesetzt werden, gelten die alten, darunter liegenden Grenzen als aufgehoben.

Die Neuabgrenzung der Baufenster hat mehr klarstellenden Charakter und stellt eine gewisse Erleichterung für die Grundstückseigentümer dar. In einigen Bereichen, z.B. auf der WR2-Teilfläche westlich der Baumbachstraße, liegen die Wohngebäude erstmals vollständig innerhalb der Baugrenzen. An der Waldstraße folgen einige Baugrenzen der Gebäudekontur nicht mehr so eng wie im rechtskräftigen Bebauungsplans. Für negative Auswirkungen der geänderten Baugrenzen auf die Umgebung gibt es keine Anhaltspunkte.

3.3 Verkehrserschließung

Im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsanlagen hat die Stadt Ilmenau festgestellt, dass die Beschränkung der Anbindung an den Theodor-Körner-Weg auf eine fußläufige Verbindung (Fußgängerbereich) nicht zweckmäßig ist. Vielmehr verspricht es Vorteile, die wenigen Anwohner östlich der Theodor-Körner-Straße von dieser aus zu erschließen. Deshalb werden im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwei Änderungen vorgenommen: Zum einen werden die Grenzen dieser Verkehrsfläche mit dem baulich hergestellten Zustand in Übereinstimmung gebracht. Zum anderen wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ aufgehoben und durch eine einfache Verkehrsfläche ersetzt. Mit dieser Regelung wird dem Wunsch der Anwohner entsprochen,

den Durchgangsverkehr auszuschließen und gleichzeitig die nötigen Verkehrsbeziehungen zu den Grundstücken ohne zusätzliche Aufwendungen aufrecht zu erhalten.

3.4 Sonstige Inhalte der 1. Änderung

Infolge der Verkleinerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung können die angrenzenden Pflanzflächen P1 und P2 etwas erweitert werden. Auch diese Änderung ist nach Art und Umfang geringfügig und wirkt sich auf die städtebauliche Ordnung nicht aus.

4 Grünordnungsplanung

Die Belange von Natur und Landschaft werden von den Änderungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Mit der Vergrößerung einiger Baufenster ist kein neuer oder zusätzlicher Eingriff in Freiflächen verbunden, weil sich die Nutzungsmaße bzw. die festgesetzten Grundflächen und überbaubaren Grundstücksflächen nicht ändern.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

5 Abwägung der Belange

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den förmlichen Beteiligungsverfahren stammen (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung), wurden in den zuständigen Ausschüssen und dem Stadtrat der Stadt Ilmenau beraten. Anregungen, die nach Abwägung aller Belange die Zustimmung der Stadt fanden, sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. ~~Die Ergebnisse der Abwägung zu den nicht berücksichtigten bzw. zurückgestellten Belange werden nach Durchführung der Verfahrensschritte an dieser Stelle ergänzt.~~

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens äußerten zwei Antragsteller Bedenken in Bezug auf die Änderung der Wandhöhen. Diese Änderungen führten nach deren Auffassung zu einer nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung in Bezug auf Beson-nung und Belichtung. Das mit der Änderung zulässige Bauvolumen auf dem Flurstück 2199/1 wirke für die Nachbarschaft erdrückend und wäre ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegericht. Daher seien die privaten Interessen nicht in ausreichen- dem Maße gewürdigt worden und die Abwägung der Belange deshalb fehlerhaft.

Infolge der vorgenannten Anregungen veranlasste die Stadt Ilmenau das Erarbeiten einer Verschattungsstudie, die mit Datum vom Juni 2005 vorliegt. Aus dieser geht hervor, dass am 21. Dezember – dem für die Betroffenen ungünstigsten, weil kürzesten Tag – die Verschattung 13% für das eine Haus der Antragsteller und 0% für das andere Haus beträgt. Damit wird eine in Anlehnung an die Rechtsprechung und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse definierte Grenze von 20% zulässiger Verschattung deutlich unterschritten.

Im Sommer, abgebildet durch den 21. Juni, ist für beide Häuser keine relevante Verschattung festzustellen.

Im Frühjahr und Herbst (21. März, 22. September) liegt die Verschattung bei 24% für das erstgenannte Haus und 10% für das zweite Haus. Allerdings ist in diesen Fällen der verbleibende Besonnungszeitraum – trotz Verschattung – mit mehr als 9 Stunden immer noch länger als die im Winter theoretisch mögliche Besonnungszeit von knapp 8 Stunden ohne Verschattung. Insofern können die Ergebnisse für das Frühjahr und den Herbst keinen ausschlaggebenden Einfluss auf die Gesamtbewertung nehmen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die städtebauliche Planung keine unzumutbare Beeinträchtigung der Besonnung verursachen kann. Die Untersuchungsergebnisse sind eindeutig und bestätigen die städtebaulichen Einschätzungen, die der Änderung der Bebauungsplans zu Grunde liegen. Eine gegenseitige Verschattung durch Wohngebäude im Gebiet Prellerpromenade wird erkannt, sie bewegt sich jedoch unzweifelhaft im Bereich des Ortsüblichen und damit im Spektrum dessen, was Grundstückseigentümer an Veränderung in ihrer Umgebung hinnehmen müssen.

6 Hinweise zur Planverwirklichung

In den Hinweisen zum rechtskräftigen Bebauungsplan, die nicht Bestandteil der Festsetzungen sind, fand sich folgende Bemerkung: „Die im amtlichen Katasterplan eingetragenen baulichen Anlagen auf dem Flurstück 2181 sind abgerissen und deshalb nicht in die Planzeichnung aufgenommen worden.“ Das betreffende Grundstück ist inzwischen neu bebaut worden; damit ist dieser Hinweis bedeutslos geworden und wird gestrichen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. [eingefügt nach der öffentlichen Auslegung]

7 Rechtsgrundlagen und Richtlinien

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
ThürBO	Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349).