

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT ILMENAU 'AN DER PRELLERPROMENADE'

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Inhaltsübersicht	Seite
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3 Beschreibung des Plangebiets	3
4 Informelle Planungen, Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan	6
5 Ziele der Bebauungsplanung	6
6 Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung	7
6.1 Bauungskonzeption	7
6.2 Art der baulichen Nutzung	8
6.3 Maß der baulichen Nutzung	9
6.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	11
6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6.6 Verkehrserschließung	13
6.7 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.8 Örtliche Bauvorschriften	15
7 Grundzüge der Grünordnungsplanung	16
7.1 Grundsätze und Ziele der Grünordnungsplanung	16
7.2 Grünplanerische Festsetzungen und Maßnahmen	18
7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft	19
8 Abwägung der Belange	21
9 Hinweise zur Planverwirklichung	24
10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	26
11 Verfahren	26

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet 'An der Prellerpromenade' ist Teil eines großflächigen Wohn- und Erholungsgebiets am südwestlichen Rand der Stadt Ilmenau. Bereits 1838 wurde mit der Gründung einer Kaltwasserheilanstalt im Ortsteil Ilmenau Bad der Grundstein für die Entwicklung von Kurbetrieb und Fremdenverkehr gelegt.

Der Stadtteil war nach einer Blütezeit, beginnend mit der Jahrhundertwende bis in die fünfziger Jahre dieses Jahrhunderts, durch die Fremdenverkehrsnutzung geprägt und maßgebend für den Ruf der Stadt Ilmenau als Kur- und Badstadt.

Die villenartige Bebauung mit einem Schwerpunkt entlang der Waldstraße war fast durchgehend auf die Beherbergung von Kurgästen und Urlaubern ausgelegt. Durch den Niedergang des Fremdenverkehrs in seiner ursprünglichen Form bis zum Jahr 1989 herrscht heute die Wohnnutzung vor. Einzelne große Objekte beherbergen noch die Jugendherberge und private Pensionen.

Aufgrund der bevorzugten Lage im Stadtgebiet, der wertvollen naturräumlichen Ausstattung und Umgebung und der hohen Gestaltqualität steht das Plangebiet unter einem starken Entwicklungsdruck. Letzterer äußert sich in zahlreichen privaten Investitionen im Wohnungsbau, die mit den städtebaulichen Zielen koordiniert und in Einklang gebracht werden müssen.

Die Probleme, die mit der Realisierung von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (d.h. 'im Zusammenhang bebauter Ortsteile' gemäß § 34 des Baugesetzbuchs - BauGB) verbundenen sind, waren ausschlaggebend dafür, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen.

Zum einen wurde deutlich, daß an der 'Prellerpromenade' und im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans Nr. 24 'Südliche Waldstraße' die zielkonforme Steuerung der baulichen Entwicklung ohne Bebauungsplan nicht möglich ist. Als Folge der teilweise angestrebten Maximierung des Nutzungsmaßes bei Vorhaben in der Nachbarschaft entstehen bodenrechtliche Spannungen. Diese können sich in Anwohnerprotesten und Nachbarklagen äußern, was im Gebiet 'Südliche Waldstraße' bereits der Fall ist.

Zum anderen hat die Stadt Ilmenau heute und auf absehbare Zeit einen erheblichen Bedarf an Wohnraum. Aufgrund allgemeiner ökologischer und städtebaulicher Erwägungen (niedriger Flächenverbrauch, verminderte Lärm- und Schadstoffbelastung, Verkehrsreduzierung, Nutzung vorhandener Infrastruktur, etc.) kommt der Inanspruchnahme unbebauter Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs ein hoher Stellenwert zu.

Die Grundstücke im Ortsteil Ilmenau Bad stellen unter diesen Gesichtspunkten ein Potential zur behutsamen Verdichtung und Baulückenschließung im Innenbereich dar, was bei Grundflächenzahlen (GRZ) von häufig unter 0,1 (!) vertretbar und naheliegend erscheint. Entsprechende Anfragen von Grundstückseigentümern bestätigen die Richtigkeit der

städtischen Überlegungen. Die ergänzende Bebauung kann mit den Interessen der Grundstückseigentümer wie auch mit den Interessen der Stadt in Übereinstimmung gebracht werden, ohne die berechtigten Ansprüche der Nachbarn und des sonstigen Umfeldes in Frage zu stellen.

Die koordinierte Lenkung des Entwicklungsdrucks in Verbindung mit der angestrebten Nachverdichtung unter Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen ist letztlich nur über das Instrument des Bebauungsplans zu erreichen. Dabei hat die Planung in besonderem Maße dem Optimierungsgebot des § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entsprechen, mit Grund und Boden zugleich sparsam und schonend umzugehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 'An der Prellerpromenade' umfaßt die Grundstücke des Bereichs zwischen der Theodor-Körner-Straße im Westen, den hinteren Flurstücksgrenzen der Grundstücke entlang der Goethestraße im Norden, der Waldstraße im Osten und dem Fußweg an der Prellerpromenade im Süden.

Folgende Flurstücke liegen im Plangebiet:

Flur 25, Flurstücke 2095 (teilweise),

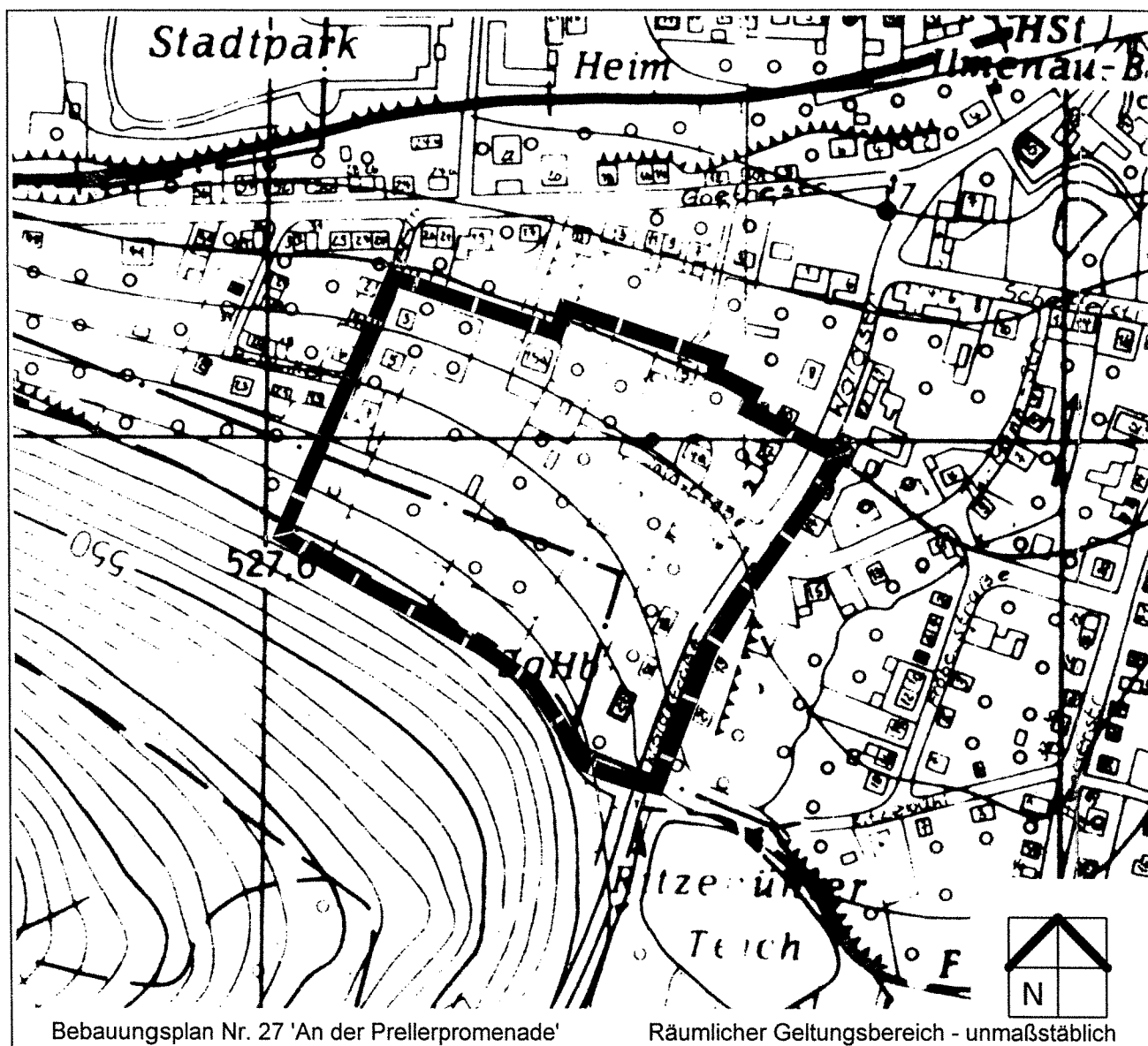
Flur 26, Flurstücke 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2190/1, ,
2190/2, 2194/2, 2194/3, 2194/4, 2194/8, 2194/9, 2194/10, 2198, 2199/1, 2199/2, ,
2199/6, 2199/7, 2199/8, 2199/10, 2199/11, 2199/12, 2199/15, 2199/16, ,
2199/17, 2199/18, 2199/19, 2199/20, 2199/21, 2199/22, 2205, 2206, 2207, 3208/1, ,
3208/2 (teilweise), 3405/1, 3670, 3873, 3975, 3976, 3978/1, 3979 ,

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,2 ha; er ist in dem Übersichtsplan auf Seite 4 dargestellt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Bestandssituation im Geltungsbereich

Das Plangebiet bildet mit den benachbarten Siedlungsbereichen von 'Ilmenau Bad' den südlichen Abschluß des zusammenhängend bebauten Stadtgebiets. Von Nordosten - aus Richtung Innenstadt - steigt das Gelände zunächst flacher, dann immer steiler bis zur eigentlichen Prellerpromenade am Rand des Thüringer Waldes an. Aus der bevorzugten und zugleich exponierten Lage folgt, daß einerseits Ausblicke in den Talraum möglich sind und andererseits das Gebiet von außen gut einsehbar ist.



Zur vereinfachenden Beschreibung läßt sich der Untersuchungsraum in drei Bereiche gliedern: die Bebauung entlang der Waldstraße, der weitläufige Innenbereich, sowie die Grundstücke an der Theodor-Körner-Straße.

Das Erscheinungsbild der Waldstraße wird wesentlich durch die alten Stadtvillen aus der Blütezeit des Bad- und Kurbetriebs geprägt. Sie haben überwiegend zwei Normalgeschoße auf einem hohen Sockel und ein ausgebautes Dachgeschoß. Wegen der großen Geschoßhöhen ist der Raumeindruck einer zeitgemäßen dreigeschossigen Bebauung vergleichbar. Die gesamte Waldstraße ist als städtebauliches Ensemble vorläufig in die Denkmalliste des Landes Thüringen aufgenommen worden. Die Jugendherberge - das letzte Haus am südlichen Gebietsrand - wurde bereits als Einzeldenkmal eingetragen. An der Waldstraße sind bzw. werden mittlerweile alle Grundstücke bebaut.

Der 'Innenbereich' zwischen Waldstraße und Theodor-Körner-Straße ist mit verstreut liegenden Ein- und Zweifamilienhäusern locker bebaut. Auffallend sind die langen Grundstücke, die an der neu zu bauenden Waldstraße¹ bzw. deren gedachter Verlängerung beginnen und in südlicher Richtung bis zur Prellerpromenade ziehen. Hier sind Grundstücksgrößen von über 2.000 m² die Regel, 3.000 m² werden mehrfach überschritten. Während die vorderen, bebauten Grundstücksbereiche überwiegend als Zier- und Nutzgärten mit intensiver Nutzung angelegt sind, werden die mittleren Grundstücksbereiche, die überwiegend aus Grünlandflächen bestehen, häufig extensiv bewirtschaftet bzw. liegen brach. Die hinteren Bereiche der Parzellen sind als Teil des Waldsaums, der zum Thüringer Wald gehört, mit Waldbäumen verschiedener Arten bestockt (Rotbuche, Douglasie, Fichte, Ahorn, etc.), die aufgrund ihres Alters und ihrer Bodenständigkeit überwiegend orts- und landschaftsbildprägenden Charakter haben.

Die Theodor-Körner-Straße wird von konventionellen Wohngebäuden in zumeist zweigeschossiger Bauweise begleitet. Dort sind wieder übliche Grundstücksgrößen um die 700 m² anzutreffen. Östlich angrenzend, also im nordwestlichen Teil des Plangebiets zwischen Theodor-Körner-Straße und Schillerstraße, liegt eine Reihe von kleinen, teilweise noch unbebauten Parzellen mit bis zu 450 m² Fläche.

Aus dem oben Gesagten wird deutlich, dass der Untersuchungsraum keineswegs einheitlich strukturiert ist, obwohl fast ausschließlich Wohnen als Nutzungsform vorzufinden ist. Das gleiche Fazit lässt sich für das Erschließungssystem ziehen.

Entlang der Waldstraße und der Theodor-Körner-Straße sind alle Grundstücke angemessen erschlossen. In bezug auf den locker bebauten Innenbereich müssen eindeutige Defizite hinsichtlich der verkehrsbezogenen und der leitungsgebundenen Infrastruktur festgestellt werden. Daher ist in dem Ausbau der Waldstraße (West) eine wesentliche Voraussetzung zu sehen, um die angestrebte Nachverdichtung planerisch-technisch umsetzen zu können und im gleichen Zuge die Erschließungsqualität für den Bestand zu verbessern.

Umgebung

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Wohnbauflächen umgeben, die wegen ihrer Zugehörigkeit zu 'Ilmenau Bad' in ihrer Struktur und ihrem Erscheinungsbild dem Untersuchungsraum vergleichbar sind.

¹ Die vorhandene und auszubauende Straße zwischen Waldstraße und Schillerstraße hieß früher Schillerstraße, heute Waldstraße. Zur Unterscheidung von dem östlich gelegenen und als Landesstraße (L 1137) gewidmeten Teil der Waldstraße wird der westliche Abzweig im folgenden als 'Waldstraße (West)' bezeichnet.

Die Stadt Ilmenau ist der Auffassung, daß nach dem Thüringer Straßengesetz (ThStrG) die Waldstraße (West) bereits als gewidmet gilt. Da die Straßenflächen sich derzeit noch in privatem Eigentum befinden, wurden entsprechende Ankaufsgespräche eingeleitet.

Der sich im Süden anschließende Waldsaum des Thüringer Waldes ragt bis in das Plangebiet hinein und markiert eindeutig die Stadtgrenze von Ilmenau.

4 Informelle Planungen, Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanung wurde eine städtebauliche Rahmenplanung vorgeschaltet. Durch die Einbeziehung des östlich angrenzenden Quartiers 'Südliche Waldstraße' (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24) können die engen Verflechtungen der einzelnen Bereiche von Ilmenau Bad unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen städtebaulich entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Obere Raumordnungsbehörde bestätigte, daß sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung befindet.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'An der Prellerpromenade' als Wohnbaufläche dargestellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans wird zur Zeit überarbeitet. In bezug auf das Plangebiet sind keine Änderungen der bisherigen Darstellungen zu erwarten.

Verfahrensrechtlich handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die Erforderlichkeit der vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans ist dadurch gegeben, daß anderweitig der starke Entwicklungsdruck im privaten Wohnungsbau städtebaulich unerwünschte und nicht mehr korrigierbare Auswirkungen hätte.

5 Ziele der Bebauungsplanung

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, mittels einer behutsamen Nachverdichtung und Baulückenschließung den privaten Wohnungsbau im Innenbereich zu fördern. Tendenzen der Zersiedlung soll entgegengewirkt und eine Alternative gegenüber dem großflächigen Wohnungsbau außerhalb des Siedlungszusammenhangs geboten werden.

Aufgrund der Tatsache, daß neues Bauland vorwiegend auf Hinterlieger-Grundstücken ausgewiesen wird, entstehen in erster Linie Bauflächen für die ortsansässige Ilmenauer Bevölkerung.

Entlang der Waldstraße sollen Tourismus und Fremdenverkehr erhalten und wiederbelebt werden. Die Abgrenzung und Definition der Gebietsarten 'Allgemeines Wohngebiet' und 'Reines Wohngebiet' (siehe Textliche Festsetzungen) spiegelt diese Zielvorstellung wider.

Voraussetzung für die Aufwertung der Wohnbauflächen an der Prellerpromenade ist die Verbesserung des Erschließungssystems und der technischen Infrastruktur durch den Ausbau der Waldstraße (West). Dabei verfolgt die Stadt Ilmenau auch das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die schon lange geplante Verbindung zwischen Waldstraße und Theodor-Körner-Straße bzw. Schillerstraße zu schaffen.

Ziel der Planung ist es außerdem, eine behutsame Entwicklung in dem landschaftlich und naturräumlich empfindlichen Gebiet zu gewährleisten. Gerade wegen der exponierten Ortsrandlage ist es erforderlich, im Bebauungsplan weitgehende Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der nicht überbauten Grundstücksflächen zu treffen (Örtliche Bauvorschriften), die eine Integration in die Landschaft gewährleisten und eine harmonische Abrundung der Stadt nach Süden hin schaffen.

In den Bereichen des Planungsraums, die von gewachsener Bausubstanz geprägt sind, liegt der Schwerpunkt auf Bestandserhaltung und -renovierung. Um- oder Neubauten sollen so errichtet werden, daß sie sich in die umgebende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Höhe, Proportion, Materialwahl und Farbgebung bestmöglich einfügen.

Über die Steuerung der Bebauung und Erschließung hinaus kommt der Planung die Aufgabe zu, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten. Den besonderen Wert des Ilmenauer Südviertels macht nicht zuletzt der wertvolle Bestand an Bäumen und Grünflächen aus. Die in das Plangebiet hineinragenden Ausläufer des Thüringer Waldes markieren den Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und Naturraum. Der Bebauungsplan sieht in Verbindung mit dem parallel erarbeiteten Gründordnungsplan ein Bündel von Maßnahmen vor, um die Lenkung der Bautätigkeit in Übereinstimmung mit den landespflegerischen Erfordernissen abzusichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 'An der Prellerpromenade' verfolgt die Stadt Ilmenau zusammenfassend 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.

6 Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung

6.1 Bauungskonzeption

Neues Baulandpotential wird insbesondere dadurch erschlossen, daß zum einen in Richtung der Prellerpromenade eine zweite Baureihe für Hinterlieger entsteht und zum ande-

ren Grundstücke erstmalig bebaubar werden, die zwar innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen, bisher aber als Wiesen und Gärten genutzt worden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Gebietsarten festgesetzt.

Die Grundstücke entlang der Waldstraße werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind an die besondere Eigenart dieses Teilbereichs angepaßt.

Die anderen Plangebietsflächen sind dem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zuzurechnen. Hier unterscheiden sich die einzelnen Teilgebiete weniger durch die Art der Nutzung als vielmehr durch das zulässige Nutzungsmaß, insbesondere die Geschossigkeit und die Höhe der Gebäude.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet soll außer Wohnungen nur Nutzungen aufnehmen, die für die Funktionsfähigkeit des Gebiets sinnvoll und hinsichtlich der Störwirkungen unbedenklich sind. Baurechtlich gesehen wird das Gebiet deshalb in Richtung der angrenzenden Reinen Wohngebiete entwickelt. Von letzteren unterscheidet es sich insbesondere dadurch, daß Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entspricht der gegebenen Nutzungsstruktur und der künftigen Zielsetzung für diese an der Waldstraße gelegene Teilfläche. Die gleiche Festsetzung soll auf der anderen Straßenseite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 'Südliche Waldstraße' getroffen werden, so daß im Umfeld der Waldstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung kleinerer Fremdenverkehrsbetriebe entstehen.

Die Jugendherberge am südlichen Gebietsrand ist planungsrechtlich nicht als Betrieb des Beherbergungsgewerbes, sondern als 'Anlage für soziale Zwecke' einzustufen. Diese sind im Allgemeinen Wohngebiet an der Waldstraße ausnahmsweise zulässig. Da es sich zum einen um ein geschütztes Baudenkmal handelt und zum anderen keine Notwendigkeit gegeben ist, mit planungsrechtlichen und bodenordnenden Maßnahmen in den Bestand einzugreifen, genügt die Ausweisung als Teilfläche des Wohngebiets.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind insgesamt nur ausnahmsweise zulässig. Wegen der kleinteiligen Gebietsstruktur und der schwierigen Erschließung (starke Hangneigung) ist eine genaue Einzelfallprüfung vor der Zulassung eines entsprechenden Vorhabens unerlässlich.

Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die in der kleinteiligen Baustruktur wegen ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche als Störfaktoren in Erscheinung treten würden, werden mittels Textfestsetzungen generell ausgeschlossen, auch wenn deren Ansiedlung nicht wahrscheinlich ist.

Reine Wohngebiete (WR1...3)

Die in Reinen Wohngebieten nach der BauNVO zunächst ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 3 Abs. 3 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Der gegebene und auch künftig gewollte Charakter der Grundstücke an der Prellerpromenade als durchgrüntes, mäßig verdichtetes und ruhiges Wohngebiet im Übergang zum Thüringer Wald trägt keine Ansiedlung von Handwerksbetrieben. Für diese bietet Ilmenau zahlreiche Standorte in besserer Lage und mit einfacheren Erschließungsbedingungen.

Anlagen für sportliche Zwecke können nicht zugelassen werden, weil unzumutbare Störungen der Wohnruhe unvermeidbar wären.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Wegen der Bedeutung der Höhenfestsetzungen werden diese im anschließenden Abschnitt 6.4 behandelt.

Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche

Die Beschreibung der Bestandssituation im Geltungsbereich (Kapitel 3) legt dar, daß der Bereich der Prellerpromenade durch eine relativ homogene Nutzungsstruktur bei stark voneinander abweichenden Grundstücksgrößen geprägt ist. Die Verwirklichung der städtebaulichen Planung wird diese Situation nicht grundlegend verändern, weil Teilflächen der privaten Grundstücke nicht als Bauland im eigentlichen Sinne angesehen werden können - insbesondere nicht die Flächen, die unmittelbar am Waldrand liegen.

Würde in diesen Fällen die überbaubare Grundstücksfläche durch Grundflächenzahlen bestimmt, wären widersprüchliche Festsetzungen dergestalt nicht zu vermeiden, daß die theoretisch überbaubare Fläche weit über der von Baugrenzen umschlossenen Fläche (Baufenster) läge. Andererseits ist die Ausweitung der Baufenster aus Gründen der Erschließung, der Rücksichtnahme auf den vorhandenen Bestand und des Schutzes von wertvollen Grünstrukturen nicht möglich.

Auf diesen Randbedingungen und Überlegungen gründet der Entschluß, in den Reinen Wohngebieten die überbaubare Fläche durch absolute, nicht von der Grundstücksgröße abhängige Werte für die Grundfläche zu begrenzen. Größere Differenzen in den Grundstücksgrößen sind in begrenztem Maße dadurch berücksichtigt, daß auf sehr großen Grundstücken zumeist zwei Baufenster ausgewiesen sind. In den Textlichen Festsetzungen ist dementsprechend festgelegt, daß sich die festgesetzte Grundfläche auf jedes einzelne Baufenster und nicht auf ein Grundstück bezieht. Dadurch läßt sich näherungsweise eine Gleichbehandlung der Eigentümer erreichen.

Ein weiterer Vorteil der gewählten Vorgehensweise - absolute Höchstwerte für die Grundflächen bei eng geschnittenen Baufenstern - besteht darin, daß die sonstigen städtebaulichen Anforderungen, vor allem der Bau ortsangepaßter Einzelhäuser und der Schutz von Grünelementen, leichter zu gewährleisten sind.

Im Bereich der Waldstraße stellt sich die Situation anders dar. Dort sind bei ähnlichen Grundstücksgrößen und -tiefen keine nennenswerten Veränderungen im Bestand zu erwarten. Deshalb ist im Allgemeinen Wohngebiet die konventionelle Festsetzung der Grundflächenzahl vorzuziehen. (Siehe Eintragungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.)

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in allen Baugebieten festgesetzt; sie beträgt in den Reinen Wohngebieten I bis II und im Allgemeinen Wohngebiet II bis III.

Die Höhenstaffelung nach der Zahl der Vollgeschosse geht sowohl auf die besondere topographische Situation als auch auf die verfügbare Grundstücksgröße bzw. Abstände zu benachbarten Gebäuden oder Bauflächen ein.

Im Reinen Wohngebiet WR1 ist aufgrund der räumlichen Enge nur die eingeschossige Bauweise in Verbindung mit niedrigen Wandhöhen vertretbar. Die Hinterlieger-Grundstücke an der Prellerpromenade sind großzügiger geschnitten. Hier ist wegen der Freihaltung von Sichtbeziehungen und der Lage am Siedlungsrand die Bauweise mit einem Normalgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß möglich.

Dachgeschosse dürfen nur dann voll ausgebaut werden, wenn die Gesamtzahl der Vollgeschosse - nach oben und ggfs. nach unten - eingehalten wird. Dazu ein Beispiel: Im Gebiet WR3 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung erlaubt Gebäude mit zwei Normalgeschossen als Vollgeschoß und einem nicht voll ausgebauten Dachgeschoß (II), eingeschossige Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschoß ('I+D') oder eingeschossige Gebäude ohne Dachausbau (I). Der Systematik folgend ist bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise wie bei WR1 der volle Dachausbau nicht möglich.

Aus der Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet geht hervor, daß dort Gebäude mit mindestens zwei und höchstens drei Geschossen zulässig sind. Das entspricht dem Bestand bzw. den in Realisierung befindlichen Objekten. Wegen des eindrucksvollen Erscheinungsbildes der alten Stadtvillen (Villa Silvana, Jugendherberge) würde die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses das Ortsbild empfindlich stören.

6.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Aufgrund des umfangreichen Bestandes an Wohngebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und des überwiegend hängigen Geländes wurde auf die angemessene Begrenzung der Gebäudehöhen besonderer Wert gelegt. In den Textlichen Festsetzungen in Abschnitt 3 Schnittzeichnungen eingefügt, aus der hervorgeht, wie sich die verwendeten Wandhöhen zusammensetzen und worauf sie sich beziehen.

Für jedes Baugebiet sind zwei Wandhöhen maßgebend: WH_H als Höhe der hangwärts gerichteten Wand, und WH_T als Höhe der gegenüberliegenden, talwärts gerichteten Wand. Eine Ausnahme besteht in ebenem Gelände, wo regelmäßig nur die niedrigere Höhe (WH_H) zu verwenden ist. In den Textlichen Festsetzungen werden drei Fallkonstellationen unterschieden: ebenes Gelände, fallendes Gelände und steigendes Gelände.

Der Bezugspunkt der Wandhöhen steht im Verhältnis zur Höhenlage der nächstgelegenen Verkehrsfläche und ist damit hinreichend definiert. Normal-Null (NN) kam als exaktere Bezugsebene nicht in Betracht, weil keine flächendeckenden Höhenschichtlinien existieren und die Erschließungsanlagen zum Teil noch nicht hergestellt sind. Die Baugenehmigungsbehörde muß im Einzelfall den Bezugspunkt unter Bestimmung des 'Maßes der natürlichen Steigung' bzw. 'des natürlichen Gefälles' festlegen.

Die festgesetzten Wandhöhen sind so bemessen, daß konventionelle Geschosse hergestellt werden können, ohne daß unverträgliche Überschreitungen ortstypischer Wandhöhen möglich sind. Als 'Normalhöhe' im Wohnungsbau wurden 2,8 m zugrundegelegt, bei auszubauenden Dachgeschossen zusätzlich eine Höhe des Dremfels (Kniestock) von 0,8 m. Im Allgemeinen Wohngebiet an der Waldstraße ist das Erdgeschoß mit 3,1 m in die Gesamthöhe eingegangen.

Durch das Verhältnis der Wandhöhen zueinander (WH_T ist konstant 0,8 m höher als WH_H) sowie die Begrenzung der Sockelhöhe auf 0,3 m in den Reinen Wohngebieten und 0,6 m im Allgemeinen Wohngebiet wird verhindert, daß aus einer festgesetzten zweigeschossigen Bebauung im Hang ein faktisch dreigeschossiges oder sogar viergeschossiges Gebäude entsteht. Die talseitige Wand darf höchstens ein halbes Geschoß (1,1 m bzw. 1,4 m) höher über das Gelände hervortreten als die hangseitige Wand - vorausgesetzt, die Traufen befinden sich auf einer Höhe.

Wegen der gleichzeitigen Begrenzung der Dachneigung (32 ° bis 42 ° im gesamten Plan-
gebiet) und den relativ geringen Tiefen der Baufenster war die Festsetzung der Firsthöhe
bzw. der Oberkante baulicher Anlagen nicht erforderlich.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

In Anlehnung an den vorhandenen und gewünschten Siedlungscharakter ist im gesamten
Geltungsbereich des Bebauungsplans offene Bauweise, d.h. Bebauung mit seitlichem
Grenzabstand, vorgesehen. Die Lage der seitlichen Baugrenzen beruht in der Regel auf
Abstandflächen von 3 oder 5 m zum Nachbargrundstück.

Bei Baufenstertiefen von in der Regel 12 m scheint wenig Spielraum für den Bauherrn zu
bleiben. Das ist nur bedingt zutreffend. Durch die Textlichen Festsetzungen wird gestattet,
daß Baugrenzen durch Hauseingänge (Windfänge), Treppenanlagen oder Freitreppen,
Balkone, Loggien, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu
2 m überschritten werden dürfen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser
Regelung ist, daß die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der
jeweiligen Fassadenlänge beträgt und von den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m
eingehalten wird.

Die Begrenzung der Baufenstertiefen ist aufgrund einschlägiger Erfahrungen der Stadt Il-
menau dringend geboten. Werden deutlich größere Tiefen erlaubt, führt das in der Regel
nicht etwa zum - städtebaulich unbedenklichen - Verschieben des Bauvorhabens inner-
halb des Baufensters, sondern zur maximalen Ausnutzung der überbaubaren Tiefe, was
ungeeignete Grundrisse und ein mangelhaftes Erscheinungsbild fördert. (Zu dieser Pro-
blematik vergleiche die Ausführungen in Abschnitt 6.7, 'Höchstzulässige Zahl der Woh-
nungen'.) Zahlreiche realisierte und teils preisgekrönte Projekte von Ein- und Mehrfamili-
enhäusern zeigen, daß im Rahmen der oben genannten Festsetzungen qualitätvoller
Wohnungsbau ohne nennenswerte Einschränkungen möglich ist.

Die zulässige Grundfläche, die sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl oder der
Größe der Grundfläche ergibt, darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überschritten werden.

Das Maß der Überschreitung ist in den Textlichen Festsetzungen bestimmt. In den Reinen
Wohngebieten beträgt es die Hälfte der Grundfläche, bei 180 m² Grundfläche demnach
90 m². Die versiegelbare Fläche durch bauliche Anlagen beläuft sich dann insgesamt auf
270 m², bezogen auf je ein Baufenster. Liegen zwei Baufenster auf einem Grundstück,
dürfen 540 m² der Grundstücksfläche befestigt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet
mit einer GRZ von 0,25 ist wegen der Gebietsart, der Hangneigung und der schwierigeren
Grundstückerschließung die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einem
Wert von 0,5 zulässig.

Notwendige Zufahrten zu Hinterlieger-Grundstücken sind nicht auf das Maß der Überschreitung anzurechnen, um unnötige Härten für die Bebauung in zweiter Reihe zu vermeiden.

Aufgrund des oben dargestellten Verhältnisses der Flächengrößen können die notwendigen Erschließungsflächen hergestellt werden, ohne daß die Bodenversiegelung ein unververtretbares Maß annimmt. Hier ist anzumerken, daß an die bauliche Beschaffenheit der Erschließungsflächen besondere Anforderungen gestellt werden. Die Zufahrten für die Hinterlieger in der zweiten Baureihe sind, soweit sie befestigt werden, mit wassergebundenen Decken zu versehen.

Zum Schutz der walddaher gelegenen Grundstücksflächen vor großflächiger Befestigung, zur Vermeidung von Störungen des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz einzelner Baumgruppen müssen ergänzende Maßnahmen getroffen werden. Die Textlichen Festsetzungen bezeichnen schraffierte Flächen, auf denen Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind und Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen nach Volumen (5 m^3) und Höhe (1,8 m) beschränkt werden.

6.6 Verkehrserschließung

Ein Teil der Grundstücke im Plangebiet ist noch unbebaut und - wie auch einige Gebäude im Bestand - nicht oder unzureichend an das Verkehrsnetz und die sonstige öffentliche Infrastruktur angebunden.

Das tragende Gerüst der Erschließungsplanung ist die Herstellung der ansatzweise bestehenden Waldstraße (West) zwischen der Waldstraße (L 1137) und der Theodor-Körner-Straße bzw. Schillerstraße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße. Der Ausbauzustand soll einer Anliegerstraße bzw. einem Anliegerweg entsprechen und unter Umständen als Mischverkehrsfläche (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer) ausgeführt werden.

Um Durchgangsverkehr und damit Belastungen für die Anwohner ausschließen zu können, soll die auszubauende Straße in der Nähe der Theodor-Körner-Straße für den Kfz-Verkehr gesperrt und als Fuß- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) mit Befahrbarkeit für die unmittelbaren Anlieger und für öffentliche Fahrzeuge weitergeführt werden.

Ohne die mittelfristige Realisierung der Anliegerstraße ist für Teilbereiche des Plangebiets der Nachweis der gesicherten Erschließung nicht zu erbringen.

Stellplätze und Garagen für PKW sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Die Erschließung für Hinterlieger wird auch dann mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, wenn es sich um rückwärtige Bebauung auf ein und demselben Buchgrundstück handelt. Die Begünstigten der jeweiligen Rechte gehen aus den Textli-

chen Festsetzungen hervor. Allerdings schafft der Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung der Rechte. Die eigentliche Sicherung ist über Baulasten (öffentlich-rechtlich) oder Grunddienstbarkeiten (privatrechtlich) vorzunehmen.

6.7 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Reinen Wohngebieten ist die Zahl der Wohnungen nach oben begrenzt. Sie beträgt eine Wohnung in WR1 ($Z = I$), zwei Wohnungen in WR2 ($Z = II$) und drei Wohnungen in WR3 ($Z = II$).

Die Entscheidung, eine Beschränkung hinsichtlich der Wohnungszahl auszusprechen, beruht auf den Erfahrungen, die im Zuge der Verwirklichung von Wohnungsgebäuden und kombinierten Wohn-/Geschäftsbauten in Ilmenau gemacht wurden. Dabei zeigte sich wie vielerorts in den neuen Bundesländern, daß unter den gegebenen Verhältnissen, namentlich den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für fremdgenutztes Wohneigentum, eine Tendenz zu extremer Ausnutzung der planungs- und baurechtlichen Rahmenbestimmungen besteht. Damit in Verbindung steht die Orientierung an einem einseitigen Wohnungsschlüssel, der fast nur Kleinwohnungen vorsieht.

Tendenzen der oben genannten Art, die in der Regel keine Rücksicht auf gewachsene und beabsichtigte Strukturen nehmen und zum Teil an dem Bedarf des Wohnungsmarktes vorbeigehen, sollte bereits im Ansatz vorgebeugt werden. Das Wohngebiet 'Prellerpromenade' kann nur behutsam, d.h. unter Zulassung einer angepaßten, standortgerechten Bebauung einer Nachverdichtung zugeführt werden. Andernfalls wären bodenrechtliche Spannungen und Nachbarklagen zu erwarten, die den Prozeß der Nachverdichtung empfindlich stören oder sogar verhindern würden.

Neben den mehr nutzungsbezogenen Argumenten sind gestalterische Gründe zur Begrenzung der Wohnungszahl anzuführen. Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets trägt entscheidend zur Attraktivität und Eignung als hochwertige Wohnbaufläche bei. Neue Bauvorhaben müssen dies berücksichtigen und sich hinsichtlich der Proportionen, der Gestaltung und der Funktion in das Gebiet einfügen.

Die gebietsbezogen festgesetzte Zahl der Wohnungen stellt für die Eigentümer eine gewisse Einschränkung dar, die jedoch ausreichend Spielraum zur Verwirklichung eigener Vorstellungen läßt und außerdem den hohen Wohnwert der Gesamtfläche auch zu ihren Gunsten sichert.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Wegen der gestalterischen Anforderungen, die aus der Lage des Plangebiets am Stadtrand abzuleiten sind, enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen ('Örtliche Bauvorschriften'). Diese beziehen sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, auf die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, die Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen.

Besondere Beachtung wird der Dachform, der Dachneigung, der Dacheindeckung, den Dachaufbauten sowie der Fassaden- und Wandgestaltung geschenkt, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebiets in erheblichem Maße geprägt wird.

Daneben sind auch die Fensterformate, die Farbgebung und weitere gestaltwirksame Bereiche wie technische Anbauten rahmensetzend geregelt, um eine Einheitlichkeit in Formgebung und Materialwahl zu erreichen, die sich auf das Ortstypische und auf Harmonie mit der Umgebung gründet.

Die Baufreiheit wird durch die vorgenannten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum des einzelnen Bauherrn innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist so groß, daß individuelle Wünsche - sofern sie nicht das Gesamterscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können und die freie Entfaltung der persönlichen Vorstellungen möglich bleibt.

Im Anschluß werden die wesentlichen Gestaltungsfestsetzungen erläutert.

Die Dachform sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Sattel- und Walmdächer beschränkt bleiben. Das entspricht dem Großteil des Bestandes. Durch die Ausnahme untergeordneter Bauteile von dieser Bestimmung wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum eröffnet.

Geneigte Dächer müssen, ausgehend von der Analyse des Gebäudebestandes, eine Dachneigung zwischen 32 und 42 Grad aufweisen. Damit wird der wirtschaftlich sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse gefördert, ohne daß die Dachhöhe im Vergleich zur Wandhöhe unproportional wachsen kann.

Die vergleichsweise umfangreichen Bestimmungen zu Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen in erster Linie gestalterisch ungünstige Dachformen vermeiden helfen.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Tonziegel oder Materialien, die Tonziegeln im Erscheinungsbild gleichkommen, sowie Naturschiefer zugelassen. Andere Materialien, insbesondere Blech, Bitumenschindeln, glänzende Materialien und Imitationen, würden das Ortsbild negativ beeinflussen.

Garagen sind hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung und der Farbgebung an den Hauptbaukörper anzupassen. Damit soll die individuelle, in das Gesamtbild integrierte Gestaltung gefördert werden.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen können. Dazu zählen insbesondere Imitationen, aber auch die Verwendung glänzender Farben als Außenanstrich der Wandflächen.

Die Bestimmungen zu Fensterformaten sollen bewirken, daß klar gegliederte Baukörper entstehen, deren Fassade die Funktion des Gebäudes erkennen läßt. Ungegliederte Fenster, vornehmlich solche, die vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, erwecken den Eindruck der Gesichtslosigkeit und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der gesamten Fassade und der Umgebung aus.

Werbeanlagen, z.B. von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sind nur an der Waldstraße zugelassen und werden auf den Bereich der Erdgeschoßzone beschränkt. Hier gilt sinngemäß das vorher zu 'Fensterformaten' Gesagte.

Stellplätze für Abfallbehälter sind - gemessen an ihrer Funktion und ihrem Volumen - überproportional gestaltwirksam. Sie müssen deshalb in bauliche Anlagen einbezogen oder mit einem geeigneten Sichtschutz umgeben werden.

Einfriedungen auf den privaten Grundstücksflächen sollten grundsätzlich sparsam eingesetzt werden. Die textlichen Festsetzungen stellen einen geeigneten Rahmen zu Materialwahl, Höhen und Längen an den seitlichen Grundstücksgrenzen auf, der ausgeprägte visuelle Störungen nicht zuläßt.

7 Grundzüge der Grünordnungsplanung

7.1 Grundsätze und Ziele der Grünordnungsplanung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Thüringer Wald an. Die hinteren Bereiche der Grundstücke weisen zur 'Prellerpromenade' hin einen zum Wald funktional dazugehörigen gut gestuften Waldrand auf. Dem Waldrand sind überwiegend extensiv genutzte oder brachliegende Grünlandflächen direkt vorgelagert. Das Plangebiet ist durch einen prägenden, markanten Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet.

Die Plankonzeption geht von folgenden grünordnerischen Grundsätzen aus:

- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Geltungsbereich Lebensbedingungen erhalten und schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen

und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,

- vorhandene Störungen des Orts- und Landschaftsbildes beseitigen oder vermindern, neue Beeinträchtigungen vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Orts- gestalt herbeiführen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur im unbedingt notwendigen Umfang für eine Bebauung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung zu erwarten sind, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen bzw. ersetzen.

Diese Planungsgrundsätze werden bei der Überplanung des Gebiets weitgehend berücksichtigt. Die Planung orientiert sich insbesondere an folgenden landespflegerischen Zielen:

- Erhaltung und Entwicklung des Waldrandes einschließlich der vorgelagerten Grün- landbereiche,
- Gestaltung und Einbindung der zusätzlichen Bauflächen in das Ortsbild bzw. in die Landschaft (Nähe zum Wald),
- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima,
- Erhaltung des bedeutenden Gehölzbestandes, und
- Minimierung der Bodenversiegelung.

Die zusätzliche Bebauung bewirkt eine nachträgliche Verdichtung in dem stark durchgrün- ten, überwiegend zum Wohnen genutzten Gebiet. Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Waldrandflächen mit den vorgelagerten Grünlandbe- reichen von Bebauung gänzlich freigehalten. Weiterhin bleiben die erhaltenswerten Ge- hölze sowie die Obstwiese weitgehend unangetastet.

Wegen der Anordnung der Bauflächen in offener Bauweise werden die hangabwärts flie- ßenden Kalt- und Frischluftströme nicht sonderlich behindert. Somit bleibt eine ausrei- chende Durchlüftung und Versorgung des Plangebietes mit Kalt- und Frischluft gewährlei- stet.

Im Süden tangiert ein von Erholungssuchenden stark frequentierter Weg, die 'Prellerpro- menade', das Plangebiet. Mit der Erhaltung und Aufwertung des Waldrandes wird ein viel- gestaltiges, reich strukturiertes, erlebnisreiches und für diesen Landschaftsraum typisches Landschaftselement für die passive Erholungsnutzung sichergestellt.

Den neuen Baugrundstücken sind ausreichend dimensionierte private (Garten-) Flächen als Aufenthaltsbereiche zugeordnet. Diese Außenbereiche sollen 'grünbetont' gestaltet werden bzw. bleiben, wobei die ökologischen Besonderheiten des Gebietes bei der Ge-

staltung berücksichtigt werden, um dem besonderen Charakter der Waldrandsituation in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

7.2 Grünplanerische Festsetzungen und Maßnahmen

Entsprechend den Zielvorstellungen des Grünordnungsplanes werden die dortigen Maßnahmvorschläge weitgehend übernommen und in grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Auf den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen werden folgende Regelungen wirksam:

- Die sparsame Dimensionierung von Erschließungs- und Verkehrsflächen, die Bestimmungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Einschränkung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen stellen einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicher und senken insgesamt den Anteil versiegelter Fläche.
- Durch die Festsetzung des Waldrandes als 'Wald', durch die Schließung einer Waldrandlücke (Fläche M 1) und durch die Erhaltung und Neuanlage von Grünlandflächen vor dem Waldrand bleibt ein wertvoller Biotopkomplex - als funktionaler Bestandteil des Thüringer Waldes - in seiner ökologischen Wirksamkeit und seiner Bedeutung für die Qualität des Landschaftsbildes geschützt.
- Mit der Erhaltung von alten Gehölzbeständen und der Obstwiese werden wertvolle, in einer absehbaren Zeit nicht ersetzbare und zugleich regional- und ortstypische Landschaftselemente sichergestellt. Besonderer Schutz kommt dem prägenden, den Charakter des Plangebiets bestimmenden Baumbestand zu.
- Durch die Festsetzungen zur Begrünung von Garagen und zur Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen wird die Integration privater Verkehrsanlagen in das stark durchgrünte Gebiet verbessert.
- Über Pflanzverpflichtungen ist ein Mindestmaß und Mindeststandard (Qualitäten) der Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf den Privatgrundstücken sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Gebieten kann die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser nicht vorgeschrieben werden. Aus der fachtechnischen Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie geht hervor, daß in höheren Bereichen der Hanglage mit schwebenden Schichtwässern zu rechnen ist. Allerdings ist die Empfehlung, im Einzelfall die Möglichkeiten der Versickerung zu prüfen, Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Die Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützen sich auf die Erkenntnisse des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan. Dort sind Analysen der Bestandssituation angestellt worden. Aus landespflegerischer Sicht erscheint die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Wiederherstellung und Weiterentwicklung funktionsfähiger ökologischer Strukturen im Siedlungsbereich (in Waldnähe) erforderlich. Die angegebenen Qualitäten sind notwendig, um in absehbarer Zeit Effekte für den Naturhaushalt zu erreichen. Bei Verwendung kleinerer Pflanzen würde dies unangemessen länger dauern, die erhöhten Kosten sind im Gegensatz dazu vertretbar.

7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, welches am 1. Mai 1993 in Kraft getreten ist, trifft unter Artikel 5 eine Neuregelung zum Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und öffentlichem Baurecht (§§ 8a - c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Im Kern besagt die Novellierung, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter Beachtung des Vermeidungsgebotes sowie der Ausgleichs- und Ersatzpflicht im Bauleitplanverfahren abschließend zu bewältigen ist.

Vorab ist anzumerken, daß die hier vorliegende Nachverdichtung und Baulückenschließung im Ortsrandbereich der Stadt Ilmenau nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu Bauvorhaben 'im Zusammenhang bebauter Ortsteile' gerechnet werden könnte, läge kein Bebauungsplan vor. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind gemäß § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht als Eingriffe anzusehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem sensiblen Gebiet zu gewährleisten, wurde von der Stadt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen. Damit greift die Eingriffsregelung; der beplante Innenbereich ist in Thüringen, anders als in einigen anderen Bundesländern, nicht von den Bestimmungen des § 8a BNatSchG ausgenommen.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft stellt sich im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken in sehr unterschiedlicher Weise dar. In einigen Fällen ist er nicht gegeben.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit formalisierten, insbesondere quantitativen Rechenoperationen, erscheint im Plangebiet 'An der Prellerpromenade' nicht zweckmäßig. Zum einen handelt es sich im vorliegenden Fall um die Nachverdichtung eines Wohngebietes mit einem umfangreichen Bestand an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Zum anderen ist zu berücksichtigen, daß eine Einzelfallgerechtigkeit für jedes einzelne Baugrundstück weder gefordert, noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens leistbar ist.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird deshalb die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft in verbal-argumentativer Weise vorgenommen. Dazu werden die

einzelnen Bauflächen (Gebietstypen) hinsichtlich der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen unterschieden und ihnen konkrete Kompensationsmaßnahmen auf den eigenen Grundstücksflächen auferlegt.

1. In den bestehenden, überwiegend zum Wohnen genutzten Gebieten sind regelmäßig keine Eingriffe zu erwarten, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entfallen daher. In diesem Sinne genießen auch die Flurstücke 2190/2 und 2194/10 Bestandsschutz. Den Eigentümern ist nichtsdestoweniger zu empfehlen, die festgesetzten Schutz- und Pflegemaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ..., Fläche P 3) durchzuführen.

Der erhaltenswerte Gehölzbestand auf den Bestandsflächen wird vorsorglich sichergestellt.

Für die im Bau befindliche Wohnanlage auf dem Flurstück 2181 wurde die Zustimmung der Stadt vor der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB erteilt. Nachträgliche Forderungen bezüglich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht Inhalt der Baugenehmigung waren, können aus rechtlicher Sicht nicht geltend gemacht werden.

2. Auf den neuen Bauflächen im Bereich des Waldrandes sind Eingriffe zu erwarten. Die Baufenster sind so angeordnet, daß der Waldrand vollständig und die vorgelagerten Grünlandflächen weitgehend erhalten bleiben. Zusätzlich werden die erhaltenswerten Gehölze in ihrem Bestand gesichert sowie ausreichende Abstände der Baufenster zu den Kronenbereichen der Gehölze eingehalten.

Für das zusätzliche Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2207 ist vorgesehen, den lückigen Waldrand zu ergänzen und somit zu schließen. Dazu müssen unter anderem bauliche Anlagen entfernt werden, was gleichzeitig eine Entsiegelung bedeutet.

Flächen, die sich nicht als Wiese oder Weide im Anschluß an den Waldrand darstellen, sind als solche neu anzulegen.

zu 1 und 2.

Zusätzlich wird unterhalb der zu erhaltenden und neu anzulegenden Grünlandflächen eine Zone festgelegt, in welcher Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind und Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, nach ihrem Bauvolumen beschränkt werden.

3. Auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 2199/18 und 2199/17 sind die Baufenster derart gelegen, daß die Obstwiese und der alte Gehölzbestand weitestgehend erhalten bleiben. Außerdem wird ein ausreichender Abstand der Baufenster zu den Gehölzen garantiert.

4. Auf den Flurstücken 3976, 3978/1, 2199/1, 2199/2, 2194/8 und 2190/1 in den Reinen Wohngebieten WR1 und WR3 sind als Ausgleich bzw. Ersatz Baum- und Strauchpflanzungen in umfangreichem Maße vorgesehen. Zudem werden durch die zusätzliche Bebauung überwiegend geringwertige Biotoptypen, wie z.B. Zier- und Nutzgärten, in Anspruch genommen, so daß die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf diesen Flächen gering gehalten werden.
5. Für den Eingriff, der aufgrund der Straßenplanung zu erwarten ist, sind im Straßenraum Baumpflanzungen vorgesehen. Desweiteren wird durch die Einengung im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine wertvolle Gehölzgruppe erhalten.

Eine Zuordnung von Maßnahmen der Landespflege gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG ist nicht erforderlich, da alle Maßnahmen auf den Grundstücken der Verursacher festgesetzt und gemäß Bebauungsplan durch diese vorzunehmen sind.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes können auf den privaten Grundstückflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichendem Maße kompensiert werden. Der Umfang der Kompensation ist im Verhältnis zu den zu erwartenden Eingriffen angemessen.

Weitere zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken - in einem ohnehin schon stark durchgrüntem Gebiet - würden eine unbillige Härte für die Vorhabenträger bedeuten. Für einzelne Bauflächen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergänzend festzusetzen, stünde außer Verhältnis zu Umfang und Gewicht der im Gebiet zu erwartenden Eingriffe.

8 Abwägung der Belange

Die Bedenken und Anregungen zur Bebauungsplanung sind in einem Bericht mit dem Titel 'Auswertung der Bedenken und Anregungen' vom 18. Dezember 1995 zusammengefaßt. Der Bericht enthält die öffentlichen und privaten Stellungnahmen aus den Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der beiden öffentlichen Auslegungen. Die Stellungnahmen sind mit der Kommentierung durch das Planungsbüro **ISU** und der Beschlußempfehlung der Stadtverwaltung versehen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans ließen sich die meisten Bedenken und Anregungen berücksichtigen. Die allgemeinen Forderungen der Erschließungsträger wurden ebenso wie die der sonstigen Träger öffentlicher Belange und diejenigen der Bürger in die Planung einbezogen. In einigen Fällen war es jedoch notwendig, Bedenken oder Forderungen aus sachlichen Gründen oder dem überwiegenden Gewicht anderer Belange zurückzustellen. Die abgelehnten Bedenken und Forderungen werden im Anschluß dargestellt.

Abwägungsrelevante Sachverhalte zu Eingriffen in Natur und Landschaft gehen außerdem aus Kapitel 7 'Grundzüge der Grünordnungsplanung' hervor.

Es würde den Aufgaben und Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entsprechen, konkrete Angaben zu Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung zu machen (Stellungnahme Ilm-Kreis). Dazu ist eine Erschließungsplanung auf der Grundlage des Bebauungsplans durchzuführen, die auch bereits von der Stadt Ilmenau in Auftrag gegeben wurde. Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist zu schließen, daß die Baugebiete in angemessener Weise ver- und entsorgt werden können.

Der Forderung des Ilm-Kreises, zur Vermeidung von schädlichen Immissionen die Verwendung bestimmter Heizstoffe auszuschließen oder einzuschränken, wurde nicht gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung nach § Abs. 1 Nr. 23 BauGB könnte nur eine Wirkung für Umbauten oder Neubauten entfalten, da die anderen Gebäude Bestandsschutz genießen. Fast alle Bauherren entscheiden sich im Zuge einer baulichen Sanierung für die Energieträger Fernwärme, Gas oder Heizöl. Von dieser tatsächlichen Entwicklung abgesehen ist - mit Ausnahme seltener Einzelfälle - ein Ausschluß schon deshalb bedenklich, weil sich bei Verwendung hochwertiger Filteranlagen auch Brennstoffe wie Holz oder Stroh unter Einhaltung der maßgebenden Emissionswerte umweltschonend einsetzen lassen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die Untere Naturschutzbehörde als eine der Behörden des Ilm-Kreises beteiligt. Die Auffassung des Ilm-Kreises, eine abschließende Stellungnahme könne erst nach Vorlage des Grünordnungsplans erfolgen, wird nicht geteilt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf enthielt bereits die erforderlichen bzw. geplanten grünordnerischen Maßnahmen ('Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan').

Das staatliche Umweltamt forderte, das reine Wohngebiet entlang der Goethestraße (in der Nähe der Eisenbahnstrecke Richtung Schleusingen) als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen, anscheinend um Immissionskonflikten vorzubeugen. Das betreffende Wohngebiet liegt im Durchschnitt etwa 200 m von der erwähnten Bahnstrecke entfernt. Zwischen der ca. 20 m tiefer liegenden, schwach befahrenen Bahnstrecke und dem Plangebiet liegen andere Wohnbauflächen entlang der Goethestraße. Die konkrete Situation läßt also nicht das Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen befürchten, die der Ausweisung als Reines Wohngebiet entgegenstehen würden, ohne daß es dazu einer schalltechnischen Studie bedürfte. Das „Heraufstufen“ der Gebietsart wäre im übrigen bau- und umweltrechtlich bedenklich, würde es nicht von entsprechenden Maßnahmen zur Eindämmung der Geräusche begleitet. Letztere sind jedoch nicht erforderlich.

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege forderte unter anderem, die eingetragenen Baugrenzen mit der stehenden Bebauung in Übereinstimmung zu bringen. Dem wurde in bezug auf die Jugendherberge als eingetragenes Baudenkmal auch entsprochen. Für die übrigen Gebäude, die als städtebauliches Ensemble in der Denkmalliste

eingetragen sind, wird diese Notwendigkeit nicht gesehen. Gebäudeumschließende Baugrenzen könnten hier - unbeabsichtigt - zu vermeidbaren und unzumutbaren Härten führen. Durch die Ausweisung eines Baufensters werden Forderungen der Denkmalpflege, die sich auf eine konkrete bauliche Anlage beziehen, nicht aufgehoben.

Von dem Straßenbauamt Erfurt wurde die Notwendigkeit des Beteiligungsverfahrens für die Träger öffentlicher Belange in Zweifel gezogen, weil der Rohbau der Waldstraße (West) bei der Ortsbesichtigung bereits fertiggestellt sei. Diese Auffassung beruht auf einem Mißverständnis. Im Rohbau fertiggestellt war lediglich die (zunächst private) Grundstückszufahrt des Bauvorhabens Waldstraße 16. Insofern waren über die Waldstraße (West) keine Vorentscheidungen getroffen, die eine Beteiligung des Straßenbauamtes entbehrlich gemacht hätten.

Das Straßenbauamt führte im weiteren aus, daß ein Versatz der beiden Straßen (Waldstraße und Waldstraße (West)) im Einmündungsbereich nicht akzeptiert werden könne, und die Achsen der Waldstraße (West) und der Thomas-Mann-Straße demgemäß direkt gegenüber liegen müßten. Die genauere Analyse der Örtlichkeit zeigt, daß dieser idealtypische Ansatz nicht realistisch ist. Er würde die eben fertiggestellte private Zufahrt in die Tiefgarage des Gebäudes Waldstraße 16 unmöglich machen. Außerdem bestehen aus Gründen der heute und in Zukunft niedrigen Verkehrsbelastung im Einmündungsbereich erhebliche Zweifel, ob eine „versatzfreie“ Einmündung verkehrstechnisch erforderlich ist.

Die Einwendungen der Privaten richteten sich überwiegend gegen den Ausbau der Erschließungsstraße 'Waldstraße (West)'. Sie sind in erster Linie auf die Befürchtungen zurückzuführen, die Verkehrsbelastung im Gebiet werde wesentlich steigen, und das Privateigentum könne zu öffentlichen Zwecken mißbraucht werden.

Zum letzteren vertritt die Stadt Ilmenau folgende Auffassung: Die Waldstraße (West) ist öffentlich gewidmet, und bei einer öffentlichen Straße über fremden Grund und Boden fallen der Träger der Straßenbaulast und die Eigentümer auseinander. Die Bezeichnung in Katasterplänen (wie von einem Anwohner vorgebracht) ist kein taugliches Kriterium zur Klärung der Frage, ob es sich um eine öffentliche Straße handelt. Der Ausbau der Straße zur Sicherstellung der Erschließung ist auch zum Nutzen einiger Anlieger, die sich heute dagegen wehren. Die Verwirklichung der Planung führt nicht zu einer Beeinträchtigung von Privateigentum, sondern im Gegenteil zur Aufwertung heute nicht voll erschlossener Bauflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die genauere Betrachtung der örtlichen Situation macht im übrigen deutlich, daß der geplante Ausbau keinen Durchgangsverkehr nach sich ziehen wird. Die vorhandene Waldstraße, die entlang des Gebietsrandes verläuft, ist die unmittelbare und schnellste Verbindung zur Innenstadt als Ziel- und Quellpunkt für Verkehre. Daran wird der Ausbau der Waldstraße (West) nichts ändern. Bedingt durch die extrem niedrige Wohndichte in Randlage zum Thüringer Wald ist auch nicht mit dem Auftreten nennenswerter Binnenverkehre zu rechnen.

Der Eigentümer des Flurstücks 2199/1 lehnt die Erschließung dieses Grundstücks über das nebenliegende Flurstück 2199/2 ab (welches sich ebenfalls in seinem Eigentum befindet) und möchte demgegenüber über das Flurstück 2205 des Nachbarn anbinden. Diese Forderung ist nicht nachvollziehbar und wird deshalb zurückgestellt.

Der gleiche Eigentümer (hier: Flurstück 2006) lehnt es außerdem ab, ca. 60 m² für die Verbindung von Waldstraße (West) und Theodor-Körner-Straße zur Verfügung zu stellen. In der Planung konnte der notwendige Flächenabzug auf 45 m² reduziert werden. Die Stadt Ilmenau ist allerdings der Auffassung, daß die Eigentümer der Flurstücke 2006 und 2007 in etwa gleich große Flächen für die Erschließungsanlagen zur Verfügung stellen sollten, und kann deshalb der Forderung, nur über das Flurstück 2007 anzubinden, nicht zustimmen.

Die im weiteren geäußerten Bedenken in Bezug auf die Beeinträchtigung eines vorhandenen Baumes und den Schallschutz des Wohngebäudes auf dem Flurstück 2006 sind sachlich nicht gerechtfertigt. Der Abstand zwischen der geplanten Straßenbegrenzung und dem Baum beträgt unbedenkliche 4 m, und die Verkehrsbelastung des verkehrsberuhigten Bereichs dürfte kaum die Frequenz einiger weniger 'ortsüblicher' Grundstückszufahrten überschreiten.

Zu den Flurstücken 2198, 2199/ und 2199/8 bestehen ebenfalls divergierende Auffassungen zwischen der Stadt Ilmenau und einem Privaten. In der 'Auswertung der Bedenken und Anregungen' legt die Stadt ausführlich dar, daß die bauliche Ausnutzung der o.g. Flurstücke im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken keinesfalls auffallend geringer ist. Offenbar steht das städtebauliche Ziel, die offene 'Villenbebauung' an der Prellerpromenade unter größtmöglicher Schonung des wertvollen Grünbestandes behutsam zu ergänzen, nicht mit den konkreten privaten Vorstellungen in Einklang. Der Forderung, ein weiteres Baufenster auszuweisen, konnte (und mußte) nicht entsprochen werden, da die überbaubare Grundstücksfläche weder unangemessen klein ist, noch der unvermeidbare Eingriff in schützenswerte Baumgruppen und Einzelbäume gerechtfertigt werden kann.

9 Hinweise zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenrechtliche Maßnahmen erforderlich, insbesondere zum Erwerb der Flächen für die öffentliche Verkehrsfläche 'Waldstraße (West)' und für die Sicherung der Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Stadt Ilmenau hat bereits Schritte zum Ankauf der erstgenannten Flächen unternommen. Auf die Durchführung einer Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs kann verzichtet werden, allerdings könnte im Einzelfall die Grenzregelung sinnvoll anwendbar sein.

Im Plangebiet und in den angrenzenden Straßenzügen befinden sich Gasversorgungsleitungen. Im Näherungsbereich der Leitungen ist nur per Handschachtung zu arbeiten.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig. Die Erschließungsanlagen sind so früh wie möglich mit dem Fernmeldeamt Suhl abzustimmen.

Abwässer und verschmutzte Oberflächenwässer sind der Kläranlage Ilmenau zuzuführen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Die Ableitung oder Versickerung des nicht verschmutzten Oberflächen- und Drainwassers in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

Arbeiten, die auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind der Wasserbehörde anzuzeigen. Bei der unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen und die Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Für Bauteile, die in das Grundwasser hineinragen, ist zuvor ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Werden Bauwasserhaltungen erforderlich, ist die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

In höheren Bereichen des Plangebiets können auf Klüften und Rissen schwebende Schichtwässer zutage treten.

Die Waldstraße steht unter Denkmalschutz. Bauliche Veränderungen sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Bei Schachtungen im Zuge von Baumaßnahmen können archäologische Funde auftreten. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ilmenau anzuzeigen.

Stillgelegte untertägige bergbauliche Anlagen sind nicht bekannt, aber als Altbergbau zu vermuten. Bei Bauvorhaben ist daher eine gezielte Baugrunduntersuchung empfehlenswert. Sollten bei Aushuben Veränderungen der Bodenfärbung, plötzlich auftretende Schlammstellen oder Holzreste angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Bergamt zu informieren.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergedienst Erfurt zu benachrichtigen.

10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 27 'An der Prellerpromenade' sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- 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 das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1994 (GVBl. Nr. 19 S. 553).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, 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).
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz -VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 77).

Bestehende Rechtsvorschriften werden aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

11 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau, damals noch als Stadtverordnetenversammlung bezeichnet, faßte in seiner Sitzung am 20.01.1994 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 'An der Prellerpromenade'.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung im Zeitraum vom 18.07.1994 bis zum 01.08.1994 im Rathaus der Stadt Ilmenau aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.1994 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.08.1994 gebeten.

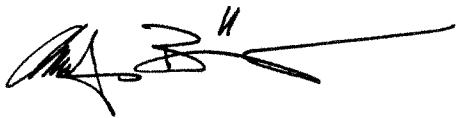
Die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dauerte vom 06.03.1995 bis zum 07.04.1995, die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB fand vom 09.10.1995 bis zum 10.11.1995 statt.

HINWEIS

Der Entwurf zum Bebauungsplan umfaßt neben der Begründung eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Teil A) sowie Textliche Festsetzungen (Teil B), die am Anfang dieser Broschüre abgedruckt sind.

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9401BEG4.DOC