

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 10 – "Ilsetal"

Stadt Ilseburg, Landkreis Wernigerode

Hat zur Genehmigung

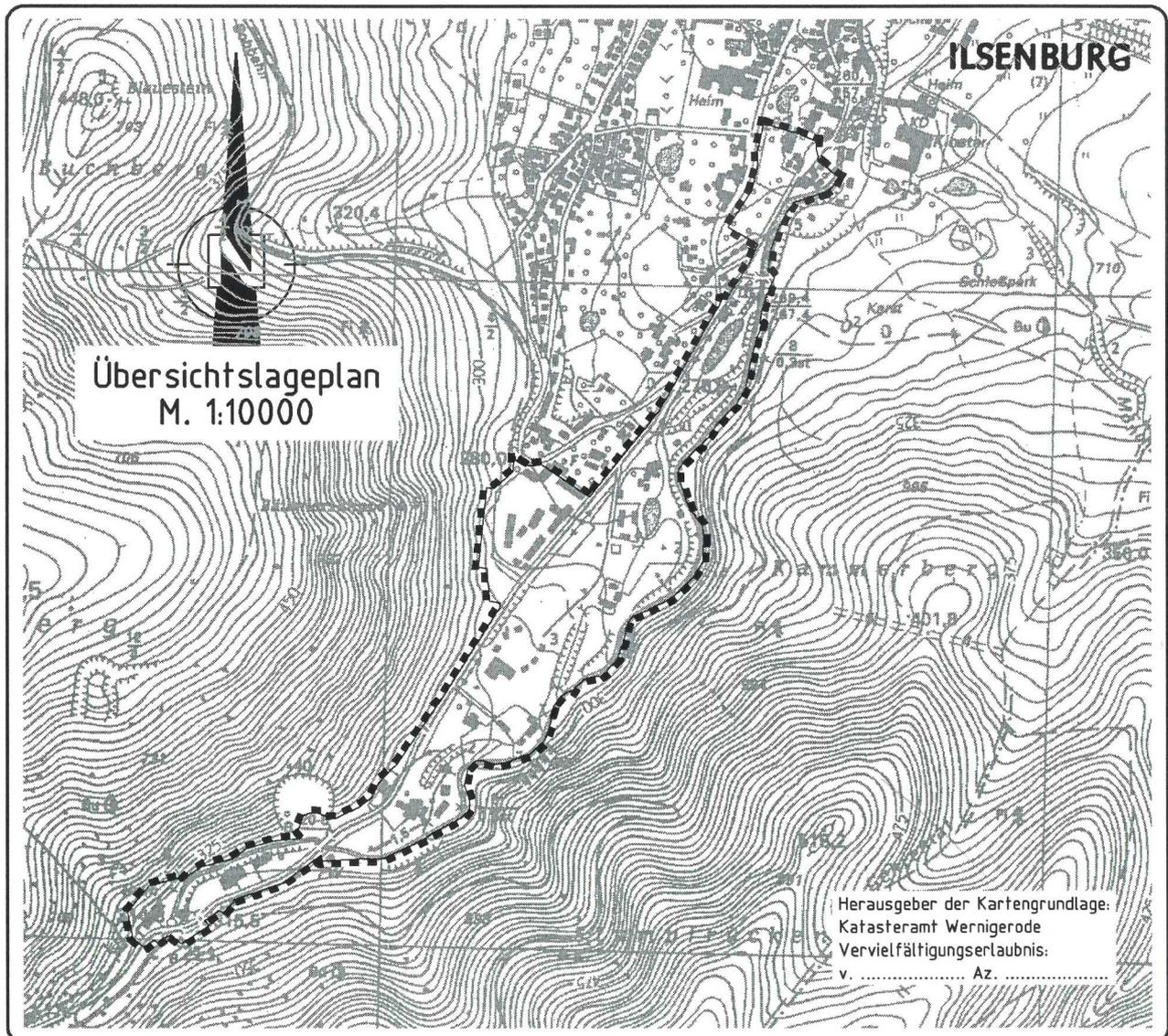
vom: 12.07.2006

Az.: 204-2102-10/WR1016

vorgelegen.

Im Auftrag


LVWA



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 10 – "Ilsetal"
Stadt Ilseburg, Landkreis Wernigerode
gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt:

1. **Ausgangssituation**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Bestand
 - 1.3 Bisherige Rechtslage

2. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Allgemeine Planungsziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bauflächen
 - 2.2.1 Mischgebiete
 - 2.2.2 Sondergebiete Fremdenverkehr und Erholung
 - 2.2.3 Sondergebiet Ferienhausgebiet
 - 2.2.4 Sondergebiet Hotel und Fremdenverkehrswesen
 - 2.2.5 Sondergebiet Hotel- und Kurklinikeinrichtungen
 - 2.2.6 Sondergebiet Hotel
 - 2.2.7 Garagen und Nebenanlagen
 - 2.3 Verkehrsflächen
 - 2.4 Grünflächen / Grünordnungsplan
 - 2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen
 - 2.4.2 Spielplatzflächen
 - 2.4.3 Parkanlagen
 - 2.4.4 Landschaftsschutzgebiete
 - 2.5 Wasserflächen
 - 2.6 Denkmalschutz
 - 2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 2.8 Immissionsschutz
 - 2.9 Bodenschutz
 - 2.10 Auswirkungen auf die Umwelt

3. **Ordnungsmaßnahmen**
 - 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
 - 3.2 Ordnung der Bebauung
 - 3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

4. **Städtebauliche Daten**
 - 4.1 Flächenbilanz

5. **Kostenschätzung und Finanzierung**
 - 5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen
 - 5.2 Finanzierung der Baumaßnahmen

6. **Verfahrensablauf**
 - 6.1 Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
 - 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 - 6.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

1. **Ausgangssituation**

1.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Das im Süden der Stadt Ilseburg liegende Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 1, Gemarkung Ilseburg, diverse Flurstücke, die als unterschiedlichste Bauflächen, Verkehrs-, Grün- oder Waldflächen genutzt werden. Das erfasste Gebiet zieht sich entlang des Gewässers "Ilse" bzw. entlang der "Mühlenstraße" und "Ilsetalstraße". Es wird im Osten von der "Ilse", im Süden von der "Ilse" und der "Ilsetalstraße", im Westen von der "Ilsetalstraße" und dem Waldrand hinter der Freifläche des ehem. Armeegeländes und im Norden von der "Mühlenstraße" und den unbebauten Grundstücken am Crola Haus begrenzt.

1.2 **Bestand**

Der Bestand innerhalb des Plangebietes zeigt z. T. stark unterschiedliche Strukturen auf. So besteht z. B. bei der baulichen Nutzung mit Wohn-, Misch- und Sondergebietsbebauung kein städtebaulicher Zusammenhang, vielmehr findet in Richtung südliches Ilsetal eine immer stärker werdende Auflockerung der baulichen Anlagen statt. Grünflächen und Waldflächen begleiten bereits aus der Ortslage heraus die Baugebiete und rahmen vor allem den Gewässerverlauf der "Ilse" ein.

Auf den bestehenden Bauflächen befinden sich sowohl Wohngebäude mit ortstypischen Neben- und Garagenanlagen, gewerblich genutzte Gaststätten-, Hotel- und Fremdenverkehrsanlagen in alter und neuer Bausubstanz, als auch das denkmalgeschützte Gebäude der ehem. Nagelhütte. Bei den erfassten Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um ältere, z. T. historische Gebäude. In den 60 – 70er Jahren erfolgte der Bau einiger weniger Wohnblöcke; Neubauten sind im Plangebiet mit Ausnahme des Kurparkhotels, der Ferienhäuser am Brocken und eines Wohnhauses nicht vorhanden.

Für die Erschließung des Gebietes stehen die "Mühlenstraße" und "Ilsetalstraße" sowie einige kleinere Stichstraßen zur Verfügung. Aufgrund der früher geringeren Verkehrsbedeutung wurden diese Straßen relativ schmal ausgelegt, erhielten gepflasterte Oberflächen, offene Straßenseitengräben und hatten keine separaten Gehwegenanlagen. Über diese Straßen wurde der örtliche Erschließungsverkehr, aber auch die Erschließung der Harzregion bis zum Brocken sowie die Holzabfuhr aus den angrenzenden Waldgebieten abgesichert.

Im Mittelabschnitt liegt ein kürzlich neugestalteter Großparkplatz, der vor allem die hohe Nachfrage aus dem Parkplatzbedarf für Fremdenverkehr und Tourismus abdecken soll.

Bei den erfassten Wald- und Grünflächen handelt es sich überwiegend um Laubwaldbestände zwischen "Ilsetalstraße" und "Ilse", öffentlich genutzte Park- und Spielplatzflächen, nicht mehr genutzte Obstplantagen und private Grünflächen der vorhandenen Bauungen. Wegen der hohen Bedeutung dieses einmaligen Grün- und Waldbestandes entlang der "Ilse", der im Wechsel von geschlossenem Baumbestand, Lichtungen und begleitenden Gewässerflächen die Eigenart des südlichen Ilsetales bestimmt, wurden nahezu sämtliche Wald-, Grün- und Wasserflächen unter Landschaftsschutz gestellt.

Die "Ilse" prägt als harztypischer Gewässerlauf das vom Plangebiet erfasste südliche Ilsetal, aber auch die nach Norden angrenzende Ortslage Ilseburgs. Außerhalb der enger bebauten Ortslage –

also im Plangebiet – reichen nur wenige historische Bebauungen mit z. B. Pensionen oder die ehem. Sägemühle bis an die Uferzonen der Ilse heran. Vielmehr vermittelt ein älterer Buchenwaldbestand die Eingliederung der "Ilse" in den freien Landschaftsraum.

Das Plangebiet wird in der südlichen Hälfte als enges Flusstal von den aufsteigenden Hängen des Meineberges und des Stumpfrückens begrenzt. In der nördlichen Hälfte öffnet sich das Plangebiet zu einem breiteren Talgrund. Das durchschnittliche Talgefälle beträgt ca. 3 – 4 %.

1.3 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich - in Abhängigkeit zu den vorhandenen Nutzungen – in privater bzw. öffentlicher Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst, lediglich für eine kleine Teilfläche im Bereich der ehem. Sägemühle wurde im Jahre 2002 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhäuser im Ilsetal" erstellt und genehmigt, dessen Inhalte in den Bebauungsplan Nr. 10 – "Ilsetal" mit übernommen wurden.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich.

Der per 31.07.2002 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg weist für das Plangebiet als wesentliche Bestandteile Sonderbauflächen, Mischgebiete, Grünflächen mit Landschaftsschutz und Wasserflächen aus. Für die Sondergebiete wurde eine Zweckbestimmung für die Nutzungen Kur bzw. Erholung vorgenommen.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

- im Vorranggebiet für Hochwasserschutz Ausuferungs- und Retentionsflächen der Ilse,
 - im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“
 - im Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nationalpark Hochharz und Eckertal und
 - im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ sowie
- des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP),
- im Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft „LSG Harz und nördliches Harzvorland“,
 - Vorranggebiet für Erholung Harz
 - im Vorranggebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die fortschreitende städtebauliche Entwicklung Ilsenburgs macht es erforderlich, nach Abschluss der vorbereitenden Bauleitplanung nunmehr mit verbindlichen Bauleitplanungen die weitere städtebauliche Gestaltung des Ortes abzusichern. Dies gilt vor allem für das südliche Ilsetal, das den Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Harz bildet. Bauliche Nutzungen müssen sich – nach Verlassen der Kerngebietslage – auf die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz einstellen, den Erhalt der vorhandenen Grün- und Waldsituationen berücksichtigen und das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Gesamtbebauung und

den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten wahren.

Seitens der Stadt Ilsenburg wird daher für das südliche Ilsetal eine zurückhaltende Bebauung - die nicht jede bebaubare Fläche bis zur zulässigen Obergrenze ausnutzt – angestrebt, die vorrangig den Bereichen Tourismus und Fremdenverkehr zugute kommt. So sollen zum Einen im privaten Bereich Übernachtungs- und Beherbergungsmöglichkeiten eröffnet werden, zum anderen sollen Standorte vorhandener Pensionen und Hotels gesichert und die Möglichkeit zum Bau einer dem Luftkurort entsprechenden Hotel- und Kurklinikanlage ermöglicht werden.

Die unmittelbare Lage des Ortes am Fuße des Brockens und zum Nationalpark Hochharz, sowie die Entwicklung des Ortes in Richtung Fremdenverkehr haben zu ständig steigenden Besucher- und Übernachtungszahlen geführt, die der Stadt den erforderlichen Ausgleich für in den letzten Jahren verlorengegangene Arbeitsplätze bringen. Tourismus und Fremdenverkehr haben erheblich an Bedeutung gewonnen und stellen heute einen wesentlichen Wirtschaftszweig der Stadt Ilsenburg dar.

Absicherung bedürfen aber auch die vorhandenen Grün- und Waldflächen, da sie in ihrer natürlichen Belassenheit die Eigenart des Ilsetales prägen. Wenn auch der größte Teil mit der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördlicher Harzvorland“ eine Absicherung erfahren hat, sollen vom Landschaftsschutz bisher ausgenommene Grün- und Waldflächen ebenfalls klare Festsetzungen für Grünnutzungen erhalten.

Die vorhandenen Verkehrsanlagen sollen über den Bebauungsplan soweit abgesichert werden, dass sie dem Anspruch an Erschließung dieses südlichen Ortsbereiches entsprechen, die Erreichbarkeit aller Grundstücke von öffentlichen Flächen erlauben und die zukünftige Entwicklung im Bereich Tourismus und Fremdenverkehr – wie bereits beim Ausbau der "Ilsetalstraße" und der "Mühlenstraße" geschehen – unterstützen.

Die Festsetzungen und Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 10 – "Ilsetal" entsprechen nahezu den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg. Geringe Abweichungen bestehen durch Verringerungen der Sondergebietsflächen am Nexö-Heim und am Großparkplatz, die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche im ehem. Steinbruch und mit der Ausweisung einer kleinen Mischgebietsfläche für das Grundstück der denkmalgeschützten Nagelhütte. Wesentliche Änderungen sind allerdings im Bereich der ehem. Brausefabrik / Gaststätte Ilsestübchen westlich des Kurparkhotels im Ilsetal und mit der Erweiterung der Mischflächen gegenüber dem Harzrockcafe vorgesehen. Hier sollen die vorhandenen Gebäude und die öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen einer Sondergebietsausweisung für Fremdenverkehr und Erholung bzw. die Erweiterungsflächen abgesichert werden. Dass heißt, dass für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) im Parallelverfahren erforderlich wird. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden ebenfalls die Zweckbestimmungen der Sondergebiete der Teilbereiche „Waldhotel“ und „Kurparkhotel“ von der Zweckbestimmung Kurgebiet in Hotel sowie für das Gebiet nordöstlich des Großparkplatzes von der Zweckbestimmung Kurgebiet in Erholung ihrer Nutzung angepasst.

Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet für den Bereich der ehem. Brausefabrik / Gaststätte Ilsestübchen ist bereits am 19.01.2006 erfolgt.

Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Ausweisungen enthält, die Abweichungen – mit

Ausnahme des o. g. Bereiches Brausefabrik bzw. der Erweiterung des Mischgebietes gegenüber dem Harzrockcafe - mit den Zielen des Flächennutzungsplanes vereinbar sind, kann für die übrigen Bereiche die geforderte Entwicklung von Bebauungsplänen (B-Plänen) aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als eingehalten beurteilt werden.

2.2 Bauflächen

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinander liegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet Mischgebietsnutzungen und Nutzungen für Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete vor.

2.2.1 Mischgebiete (MI-Gebiete) gem. § 6 BauNVO.

In der nördlichen Spitze des Plangebietes befinden sich zwischen Crola-Haus und Blochhauer beidseitig der Mühlenstraße Mischgebietsausweisungen. Hier sollen sowohl die vorhandenen Bebauungen mit ihren Nutzungen, als auch die Möglichkeit der Neubebauung auf den letzten freien Grundstücken im Bebauungsquartier "Mühlenstraße-Punierstraße" abgesichert werden. Die Mischgebietsausweisung wurde unter Beachtung der dort bereits vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes gewählt und soll die konfliktfreie Zuordnung zu der Umgebungsbebauung berücksichtigen.

Mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen die allgemein zulässigen Anlagen gem. Nutzungskatalog für Mischgebiete zulässig sein. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Über entsprechende textliche Festsetzungen werden diese Nutzungseinschränkungen geregelt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – die durch Baugrenzen eingefasst werden – soll eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Für die vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung der bisher unbebauten Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3 und eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,5 festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen dem Maß der Nutzung der vorhandenen Bebauung, die mit gleichen GRZ- und GFZ-Werten, 2-Geschossigkeit und offener Bauweise abgesichert wird.

Für die denkmalgeschützte ehem. Nagelhütte wurde – in Abweichung zur WA-Ausweisung des F-Planes - eine Mischgebietsfläche in Größe des Grundstückes mit den Ausnutzungswerten der vorhandenen Bebauungen festgesetzt. Hier soll ermöglicht werden, dass die Nagelhütte für den zukünftigen Erhalt einer entsprechenden Nutzung zugeführt wird, die sowohl die Restaurierung als auch die spätere Unterhaltung des Gebäudes absichert.

2.2.2 Sondergebiete (SO-Gebiete) Fremdenverkehr und Erholung gem. § 10 BauNVO.

Für die südlichen, gruppenhaft gelegenen Bebauungsteppiche werden innerhalb des

Geltungsbereiches des Plangebietes Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete vorgesehen.

Bei den vorhandenen Nutzungen finden bereits heute vermehrt Nutzungen statt, die einer Ausweisung gem. § 10 BauNVO eine Zuordnung zu Sondergebieten, die der Erholung dienen, entsprechen. Da seitens der Stadt Ilseburg gerade der Bereich Fremdenverkehr und Tourismus mit den hier erforderlichen Übernachtungs- und Beherbergungsmöglichkeiten gefördert werden soll, wurde für die Wohn- und Ferienhausbebauungen an der Stichstraße zum Kurpark, für die Bauungen im Bereich ehem. Brausefabrik und die Bauungen "Ilsetalstraße" Nr. 7 und Nr. 10 - 12 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr und Erholung" festgesetzt. Über textliche Festsetzungen wird geregelt, dass in diesen Gebieten Erholungsnutzungen in Pensionen, Ferienheimen und sonstigen Beherbergungsbetrieben, aber auch Fremdenverkehrswesen in Form von Zimmervermietungen, Ferienwohnungen und Ferienhäusern stattfinden können. Wochenendhäuser sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da weitere Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand weitest gehend vermieden werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Beachtung der heutigen Hof- und Gebäudeflächen festgelegt. Für erforderliche Anbau- oder Erweiterungsbauten lassen diese Flächen hinreichend Spielraum. Auf den einzelnen Bauflächen wurde die 2- bzw. 3-geschossige, offene Bauweise festgesetzt, so dass hier eine Eingliederung der vorhandenen und zukünftigen Baukörper in die umgebende Wald- und Grünsituation einwandfrei möglich ist. Für den einzeln stehenden Kiosk nördlich des Großparkplatzes ist nur eine 1-geschossige Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahlen liegen – je nach Bebauung des vorhandenen Grundstückes zwischen GRZ 0,3 und GRZ 0,6, die Geschossflächenzahlen in entsprechender Anpassung zwischen GFZ 0,3 und GFZ 1,0.

Sämtliche erfassten Bauflächen haben bereits Bauungen in Form von Haupt- und Nebengebäuden, so dass die Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen im Wesentlichen in den vorhandenen Gebäuden stattfinden wird, bzw. nur mit Erweiterungs- oder Ergänzungsbebauungen zu rechnen ist.

2.2.3 Sondergebiet (SO-Gebiet) Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhäuser im Ilsetal" wurde auf den Hof- und Gebäudeflächen der ehem. Sägemühle in Höhe "Ilsetalstraße" Nr. 10 - 12 der Bau von Ferienhäusern genehmigt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden in den Bebauungsplan Nr. 10 "Ilsetal" vollinhaltlich übernommen. Aufgrund der Nutzungsabsichten des Eigentümers erfolgt die nähere Ausweisung für dieses Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet". Allgemein zulässig sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Wohnungen für den Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Beherbergungsgewerbe tätig sind, Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie ausnahmsweise zulässig kleine Beherbergungsbetriebe. Offene Bauweise, 2-Geschossigkeit und Werte von GRZ 0,3 sowie GFZ 0,5 werden die zukünftige Ferienhausbebauung harmonisch einordnen.

Die gewählten Festsetzungen sichern die von der Stadt Ilseburg angestrebte Stärkung des Fremdenverkehrswesen mit zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten ab. Die in den B-Plan

übernommene Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" steht auch im Einklang mit den zukünftig vorgesehenen Nutzungen auf den Nachbargrundstücken

2.2.4 Sondergebiet (SO-Gebiet) Hotel und Fremdenverkehrswesen gem. § 11 BauNVO

Im südlichsten Bereich des Plangebietes befinden sich 2 Bauflächen, die von vorhandenen Hotelgebäuden und Ferienhäusern geprägt werden. Zum Einen ist es ein leerstehendes historisches Hotel und das Ferienhaus "Haus Nexö", zum Anderen die Hotelanlage "Waldhotel am Ilsestein". Während das Waldhotel aus einem ehem. Ferienheim der DDR-Zeit entstanden ist, handelt es sich bei dem z. Z. leerstehenden Hotel "Nexöheim" um ein historisches Gebäude der Jahrhundertwende. Die Bestrebungen der Grundstückseigentümer laufen darauf hinaus, aus dem leerstehenden Hotel wieder eine Einrichtung für Hotel und Fremdenverkehrswesen zu entwickeln, so dass mit den bereits betriebenen Einrichtungen "Haus Nexö" und "Waldhotel am Ilsestein" am Eingang des Nationalparks Hochharz der Anziehungspunkt für Sommer- und Wintergäste Ilsenburgs komplettiert.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wurde von den vorhandenen Gebäuden ausgegangen. In offener Bauweise sind, je nach Grundstück, 2- bis 4-geschossige Gebäude festgesetzt. Die Grundflächenwerte liegen bei GRZ 0,5 bzw. GRZ 0,6, die Geschossflächenzahlen bei GFZ 1,8 bzw. GFZ 2,0. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen vom vorhandenen Gebäudebestand soweit entfernt festgesetzt, dass erforderliche Anbau- und Erweiterungsbauten weiterhin möglich sind, eine zusätzliche Bebauung zu Lasten vorhandener Wald- und Wiesenflächen aber ausgeschlossen ist. Es ist auch nicht das Ziel der Stadt Ilsenburg Übernachtungskapazitäten im südlichsten Zipfel Ilsenburgs zu konzentrieren, sondern an dieser Stelle wieder alte, historische Anlagen für Erholung und Fremdenverkehr aufleben zu lassen.

2.2.5 Sondergebiet (SO-Gebiet) Hotel- und Kurklinikeinrichtungen gem. § 11 BauNVO

Das Gelände der ehem. Armeekaserne wird als zukünftiger Standort für eine Hotel- und Kurklinikeinrichtung vorgesehen. Die Stadt Ilsenburg ist als anerkannter Luftkurort angehalten, für Zwecke der Erholung und Förderung der Gesundheit, klinische Behandlungen, Kuren und Rehabilitation Einrichtungen zur Verfügung zu stellen, die derartige Aufenthalte im Luftkurort Ilsenburg ermöglichen. Der Bau einer so konzipierten Hoteleinrichtung mit angegliederten medizinischen Bereichen oder der Bau einer Kurklinik wird daher seitens der Stadt Ilsenburg gerade im Vorsorgegebiet für Tourismus und Erholung – mit direkter Anbindung an den Nationalpark Hochharz – als wichtige städtebauliche Aufgabe betrachtet.

Das Grundstück der ehem. Armeekaserne bietet mit seinen nach erfolgten Gebäudeabrissen brachliegenden, weitläufigen Flächen ideale Standortvoraussetzungen, zumal erst kürzlich mit dem Ausbau von "Mühlenstraße" und "Ilsetalstraße", neu verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen und Schaffung eines Großparkplatzes günstige Baubedingungen entstanden sind.

Auf der vorgesehenen Sondergebietsfläche erfolgte die Festsetzung einer größeren, zusammenhängenden überbaubaren Fläche, auf der Bebauungen mit 3 Geschossen – bzw. in einem Teilbereich bis zu 4 Geschossen – ermöglicht werden sollen. Eine Bebaubarkeit von bis zu 4 Geschossen in einem Teilbereich wird für vertretbar gehalten, da dieser unmittelbar vor dem steilen Hangbereich des Meineberges liegt und somit eine exponierte Lage von Gebäudeteilen nicht in Erscheinung tritt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 und einer Geschossflächenzahl GFZ 2,0 soweit begrenzt, dass keine Beeinträchtigungen des vorhandenen Ortsbildes durch übermäßige Baumassen zu verzeichnen sein werden, umgekehrt aber auch eine der vorgesehenen Nutzung entsprechende Bebauung entstehen kann.

2.2.6 Sondergebiet (SO-Gebiet) Hotel gem. § 11 BauNVO

Für das "Kurparkhotel im Isetal" erfolgte auf einer Sondergebietsfläche die Festsetzung einer Hotelnutzung.

Die Hotelanlage besteht aus einem größeren Hauptgebäude, welches an Stelle des ehem. Kurparkhotels als Neubau errichtet wurde, einem Pavillon und mehreren kleineren Bungalow-Gebäuden. Die Festsetzungen sollen vorwiegend die vorhandene Bebauung absichern, aber noch geringe Anbauten oder Erweiterungen gestatten. Wegen der Lage des Kurparkhotels in einem umgebenden Hochwaldbestand wurde eine die vorhandenen Gebäude einfassende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die mögliche bauliche Erweiterungen in Richtung Innenbereich gestattet, in Richtung Hochwaldbestand bauliche Erweiterungen jedoch weitest gehend unterbindet.

Die Werte der baulichen Nutzung sehen eine 3-geschossige Bauweise mit Grundflächenzahlen von GRZ 0,6 und Geschossflächenzahlen von GFZ 0,8 vor. Die relativ niedrige Geschossflächenzahl soll verhindern, dass die 1-geschossigen Bungalow-Gebäude abgerissen und an deren Stelle mehrgeschossige Massivbauten errichtet werden, die das heutige harmonische Gefüge zwischen Bebauung und Hochwald erheblich beeinträchtigen würde.

2.2.7 Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Pkw-Einstellplätze für die baulichen Anlagen der ausgewiesenen Sondergebiete und Mischgebietsflächen sind auf den privaten Baugrundstücken abzusichern. Der jeweilige Stellplatzbedarf ist für Hotels, Ferienhäuser, Fremdenverkehrseinrichtungen, Kliniken und Wohnbebauungen nach der örtlichen Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg zu ermitteln.

Zum Schutz der ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgeboten oder Pflanzbindung sowie des Landschaftsschutzgebietes wird durch eine textliche Festsetzung abgesichert, dass bauliche Anlagen, Freiflächeneinrichtungen, Geländegestaltungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb dieser Flächen nicht zulässig sind. Dies sichert zum Einem den Erhalt der vorhandenen Grünflächen und verhindert, dass bei festgesetzten Pflanzgeboten die gewünschte Eingrünung baulicher Anlagen oder die angestrebte Sicht- und Staubschutzfunktion der Pflanzgürtel eingeschränkt wird.

2.3 Verkehrsflächen

"Mühlenstraße", "Isetalstraße", Stichstraßen zum Kurpark und der ehem. Brausefabrik bilden das öffentliche Erschließungsnetz im Plangebiet. Sämtliche Straßen wurden im Rahmen eines Förderprogramms entsprechend den zukünftigen verkehrlichen Anforderungen grundhaft ausgebaut bzw. im erforderlichen Umfang verbessert.

Der Straßenzug "Mühlenstraße"/"Isetalstraße" wurde bis zum Großparkplatz im Vollausbau hergestellt

und mit einer Fahrbahn von 5,50 m Breite und einer durchgehenden, einseitigen Gehweganlage versehen. Im weiteren Verlauf bis zum ehem. Steinbruch erfolgten Anpassungen der Fahrbahnbreiten, die Anlage des weiterführenden Gehweges und eine Verstärkung der straßenseitigen Grünsituation mit hochstämmigen Bäumen und Rasenflächen. Im Zufahrtsbereich zum ehem. Steinbruch wurde auf vorhandenen Wegeflächen eine Wendeschleife mit landschaftsschutzrechtlicher Genehmigung vom 16.10.2001 neu angelegt, so dass zukünftig auch Müllfahrzeuge oder Reisebusse gefahrlos wenden können. Eine Weiterbefahrung der "Ilsetalstraße" für sämtliche Verkehrsteilnehmer soll aus Gründen des gebotenen Landschaftsschutzes nicht erfolgen, sondern nur noch Ziel- und Quellverkehr zu den südlichen Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtungen gestattet werden. Ab ehem. Steinbruch wurden daher die vorhandenen Verkehrsflächen in ihrem heutigen Zustand belassen.

2.4 Grünflächen / Grünordnungsplan

Aufgrund der geringen Gebietsgröße des Planbereiches und der umfangreichen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen kann auf die gesonderte Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden. Die erforderlichen Begrünungsmaßnahmen wurden auf dem Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgeschrieben.

Aufgrund der nahezu vollständigen Erfassung von Waldflächen, Obstplantagen und Grünflächen von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes Harz und der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen für die restlichen Grünbereiche, wird die Aufstellung eines zusätzlichen Grünordnungsplanes für nicht erforderlich gehalten.

2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen

Der Bebauungsplan enthält – auch außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes Harz - für vorhandene private und öffentliche Grünbereiche Festsetzungen, die den Erhalt dieser Grünflächen absichern sollen, da sie wesentliche Bedeutung für das Landschaftsbild des Ilsetales haben.

Für den öffentlichen Bereich sind es – neben den städtischen Parkflächen – die straßenbegleitenden Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern, die als Verkehrsgrün abgesichert wurden. Zusammenhängende Waldflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Harz haben über zeichnerische Festsetzungen Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und eine Zuordnung zum Landschaftsgrün erhalten, so dass auch hier der gewünschte Bestandsschutz gegeben ist.

Soweit private Flächen nicht vom Landschaftsschutzgebiet erfasst werden, deren Erhalt für Natur und Landschaft aber von wesentlicher Bedeutung sind, erfolgten Festsetzungen als private Grünflächen oder als Landschaftsgrün. Die Festsetzung privates Grün soll die noch bestehenden Garten- und Wiesenflächen absichern und möglichen Versiegelungen im Umfeld von vorhandenen Bebauungen vorbeugen. Für die inselhaften Bebauungen des Ilsetales bringen gerade die Übergangsbereiche aus Wiesen- und Gartenflächen die erforderliche Distanz zu den umgebenden Hochwaldbereichen und sind für den Erhalt des landschaftlichen Charakters von hohem Wert.

2.4.2 Spielplatzflächen

Entsprechend einschlägigen Anforderungen zur Bereitstellung von Kinderspielplatzflächen sind für Wohngebiete - neben den privaten Kleinkinderspielplätzen - Spielplätze für Kinder bis zu 12 Jahren an-

zulegen. Diese sollen auf einem Weg von max. 400 m erreichbar sein.

Innerhalb des Plangebietes besteht im mittleren Bereich eine ca. 1.500 m² große Spielplatzfläche, die sowohl von den Kindern des - angrenzend an das Plangebiet liegenden – Wohngebietes "Waldhofstraße" als auch den Kindern der "Ilsetalstraße" und der Stichstraße zum Kurpark genutzt wird. Aufgrund der eingegrünten Lage in freier Landschaft wird der Spielplatz des öfteren auch von Kindern der nördlichen Ortsbebauungen aufgesucht.

Der Spielplatz besitzt aufgrund vorhandener Böschungs- und Grabengestaltungen ausreichend Abstand zur "Ilsetalstraße" und zeigt vertretbare Entfernungen zu vorhandenen Wohnbebauungen. Allerdings muss in Kauf genommen werden, dass zum Erreichen des Spielplatzes die "Ilsetalstraße" überschritten werden muss und der Schutz der Kinder nicht allzu hoch eingestuft werden kann, da die Spielplatzflächen von angrenzenden Anwohnern oder vorübergehenden Bürgern nur unzureichend eingesehen werden kann.

Die Stadt Ilsenburg wird daher bei zukünftigen Aufstellungen von Bebauungsplänen darauf achten, dass in angrenzenden Wohngebietslagen eine zentralere Ausweisung von Spielplatzflächen erfolgt. Unabhängig davon soll der vorhandene Spielplatz weiterhin abgesichert werden, da dieser u. a. auch von Kindern der Tagesbesucher und Feriengäste der Stadt Ilsenburg in Anspruch genommen wird.

Mit den vorgenommenen Ausweisungen der Sondergebietsflächen ist kein zusätzliches Erfordernis zur Schaffung von Kinderspielplätzen im Plangebiet entstanden

2.4.3 Parkanlagen

Die Stadt Ilsenburg hat mehrere städtische Grünflächen durch entsprechende Bepflanzungen, Wegegestaltungen, Ausstattung und Pflege soweit gestaltet, dass sie den Anforderungen an öffentliche Parkanlagen in einem Luftkurort entsprechen. Die Parkanlagen sind untereinander durch fußläufige Verbindungswege miteinander verbunden, ziehen sich von der Mitte des Ortskernes bis in die anschließenden Täler des Harzes und gehen dort in die freie Landschaft über.

Teil dieser Grünvernetzung mit Parkanlagen sind die im Planbereich befindlichen Anlagen zwischen "Punierstraße" und "Mühlenstraße" in Höhe des Crola-Hauses.

Die Parkanlage am Crola-Haus wird von offenen Rasenflächen, einzelnen Baumstandorten, Gehölzgruppen und Blumenbeeten geprägt.

2.4.4 Landschaftsschutzgebiete

Im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes bestehen Festsetzungen zum Landschaftsschutzgebiet Harz. Erfasst werden nahezu sämtliche Waldflächen, die "Ilse", Teile der "Ilsetalstraße", aber auch einige Bauungen zwischen dem "Kurparkhotel im Ilsetal" und dem zukünftigen Ferienhausgebiet.

Die Abgrenzung zwischen der geschlossenen Ortskernlage und dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt in Höhe ehem. Armeekaserne, Großparkplatz und Bebauung der Stichstraße zum Kurpark. Die Bauungen des "Kurparkhotels im Ilsetal", der Gebäudeanlagen "Ilsetalstraße" Nr. 7 und Nr. 10 - 12 , Nr. 13-14 sowie die Hotel- und Ferienhausbauungen "Nexö", "Waldhotel am Ilsestein" und der Bereich der ehem. Brausefabrik/Ilsestübchen werden inselhaft aus dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Zusätzlich zu den Grenzdarstellungen des Landschaftsschutzgebietes Harz wurden für die erfassten Flächen Festsetzungen für Landschaftsgrün, Parkanlagen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes

vorgenommen. Damit wird abgesichert, dass die vorhandenen tatsächlichen Grünnutzungen entsprechend den städtebaulichen Zielen weiter genutzt und entwickelt werden können.

2.5 Wasserflächen

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die "Ilse" (Gewässer 1. Ordnung), der Mühlengraben (Gewässer 2. Ordnung, Gewässer-Nr. 060-00) sowie verschiedene Grabensysteme und Teichanlagen erfasst.

Nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) befindet sich das Plangebiet in dem Vorranggebiet Hochwasserschutz.

Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Halberstadt haben ergeben, dass für das Plangebiet auch bei einem HQ₁₀₀-Hochwasser Hochwassergefährdungen nicht zu erwarten und auch aus früheren Tagen nicht bekannt sind. Überflutungsflächen für die „Ilse“ sind bisher weder amtlich ausgewiesen noch bestätigt worden, so dass im konkretisierenden 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz in diesem Bereich kein Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt wurde. Eine Hochwassergefährdung aufgrund von Flussverbauungen durch Treibholz kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Die "Ilse" durchläuft als harztypisches Fließgewässer den gesamten Ortsbereich Ilsenburgs, wobei innerhalb des eigentlichen Stadtgebietes der Fluss weitest gehend von Ufermauern begrenzt wird, während im Plangebiet - mit Ausnahme eines kleinen Abschnittes einer einseitigen Ufermauer zwischen "Mühlenstraße" Nr. 17 und Nr. 16 A - noch die natürlichen Uferböschungen erhalten sind.

Die Festsetzung flussbegleitender Flächen für Landschaftsgrün bzw. von Festsetzungen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich.

Über eine textliche Festsetzung wird der Gewässerschonstreifen (§ 94 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt) entlang der Ilse und des Mühlengrabens abgesichert.

Seit November 2004 ist die „Ilse“ vom Nationalpark bis zum Blochhauer als Erweiterung des FFH-Gebietes „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ aufgenommen wurden.

Der "Mühlengraben" ist mit seinen verschiedenen Ablauf- und Zulaufgräben Bestandteil der historischen Wasserbewirtschaftung für die ehem. Sägemühle an der "Ilsetalstraße" und die an der "Mühlenstraße" gelegene Nagelhütte. Zum Teil sind entlang des Grabensystems - neben den natürlichen Uferbefestigungen - die ursprünglichen Einfassungsmauern vorhanden sowie Reste alter Wehranlagen und Abschlagbauwerke zu erkennen. Der "Mühlengraben" speist noch heute vorhandene Teichanlagen der früheren Wasserbewirtschaftung für das ehem. Sägewerk in Höhe des Spielplatzes und die Nagelhütte in Höhe der Einmündung der "Punierstraße"/"Mühlenstraße".

Die noch vorhandenen Anlagen stehen aufgrund ihrer Bedeutung für die frühere Wasserbewirtschaftung als Teil des Ilsenburger Teich- und Grabensystems.

2.6 Denkmalschutz

Die Teich - Graben - Systeme der Hüttenversorgung stehen im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis des

Landes Sachsen-Anhalt der Stadt Ilseburg unter Denkmalschutz. Bauliche Maßnahmen an den historischen Verkehrswegen bedürfen daher der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Es erfolgte im Jahre 2000 / 2001 in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wernigerode der Ausbau von "Mühlenstraße" und "Ilsetalstraße - unter Beachtung der angrenzenden historischen Bebauung - mit denkmalgerechten Materialien bis in Höhe Großparkplatz. Wegen der geringeren Verkehrsbedeutung im weiterführenden Abschnitt, wurde zur Erhaltung des historischen Fahrbahnbestandes bis zum ehem. Steinbruch nur der Anbau eines neuen Gehweges in Pflasterbauweise durchgeführt.

Für die in Höhe Einmündung "Punierstraße" / "Mühlenstraße" vorhandene historische Nagelhütte (Ilsetal 21) besteht im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eine Eintragung als Einzeldenkmal. In der 1762 erbauten Nagelhütte wurden über ein Jahrhundert Nägel hergestellt. Der hohe Bedarf an Schwellennägeln für Gleisanlagen der Eisenbahn bescherte der Nagelhütte im 19. Jahrhundert eine Blütezeit. Der Bebauungsplan enthält zur denkmalgerechten Absicherung der Nagelhütte die Festsetzung eines Einzeldenkmals. Entgegen der WA - Ausweisung des F-Planes wurde für das ehem. Industriegrundstück eine Mischgebietsfläche festgesetzt, da die Nagelhütte nur über eine vertretbare Nutzung – wenn möglich im touristischen Bereich – auch für die Zukunft erhalten werden kann.

Als weitere Einzeldenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind das Brunnenhaus „Ilsequelle“, die obere Drahtütte (Ilsetal 7), das Hotel Ilsestein (Ilsetal 8, „Nexöheim“), die obere Sägemühle (Ilsetal 10-12), die untere Sägemühle (Ilsetal 20-21; Wohnhaus und untere Sägemühle) und das Crola-Haus (Mühlenstraße 15a und 16) zu nennen.

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.7.1 Entwässerung

Vor Durchführung der Straßenbaumaßnahme "Mühlenstraße"/"Ilsetalstraße" wurde die Trennkanalisation bis in Höhe Großparkplatz und bis zum Ende der Stichstraße zum Kurpark geführt. Im südlichen Bereich des Ilsetales besteht keine Trennkanalisation, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über biologische Kleinkläranlagen vorzunehmen ist. Der Neubau biologischer Kleinkläranlagen entspricht den derzeitigen Zielsetzungen des zuständigen Abwasserverbandes Holtemme, der für die kleineren Bauflächen des südlichen Ilsetales aus Kostengründen dezentrale Abwasserbeseitigungen vorsieht.

Mit der Änderung des Wassergesetzes vom 21.04.2005 ist die Einzelfreistellung nicht mehr erforderlich und der Abwasserverband Holtemme wurde aufgefordert bis zum 31.12.2006 ein Abwasserbeseitigungskonzept im Verbandsgebiet dem Landkreis Wernigerode vorzulegen und zu begründen. Die Stadt Ilseburg wird zusammen mit den Grundstückseigentümern bei der Entscheidungsfindung mitwirken, um eine tragbare Lösung für den Bereich des oberen Ilsetales zu erreichen.

Die Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen werden über offene Straßenseitengräben oder über Entwässerungsrinnen vor Bordanlagen mit Anschluss an einen Regenwasserkanal der Ilse zugeführt. In untergeordnete Fahrbahnbereichen wird das Niederschlagswasser in die unbefestigten Seitenbereiche zur flächenhaften Versickerung abgeleitet.

Mit der Beibehaltung der offenen Gräben werden u. a. auch Forderungen des Denkmalschutzes zum Erhalt der historischen Verkehrswege erfüllt.

Für die Beseitigung der Niederschlagsmengen aus Hof- und Gebäudebereichen wird im Grundsatz die flächenhafte Versickerung auf dem Baugrundstück angestrebt. Das von Dachflächen kommende Niederschlagswasser soll größtenteils versickern bzw. unter Einhaltung von Regenrückhaltung dem Vorfluter "Ilse" zugeleitet werden.

2.7.2 Wasserversorgung

Sämtliche Bebauungen haben Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilseburg. Die Versorgung der privaten und gewerblichen Anschlüsse für die heutige und zukünftige Bebauung wird über die in der "Ilsetalstraße" vorhandene Trinkwasserhauptleitung des Versorgungsunternehmens Stadtwerke Wernigerode abgesichert.

Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilseburg mit den Stadtwerken Wernigerode vom 18.05.1999 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorh. Hydranten. Sollte diese Entnahmemöglichkeit für bestimmte Bebauungen seitens der Stadt Ilseburg und der Stadtwerke nicht als ausreichend erachtet werden, ist eine weitere Entnahme von Löschwasser aus der ständig wasserführenden "Ilse" möglich.

2.7.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Eon Avacon AG sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die in der "Ilsetalstraße" vorhandene Freileitung bzw. über neu zu verlegende Erdkabel.

2.7.4 Sonstige Versorgungsanlagen

In der "Ilsetalstraße" liegt eine Gashauptleitung des Versorgungsträgers Harz Energie, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung möglich ist. Ein derartiger Anschluss sollte gerade im Luftkurort Ilseburg aus Gründen geringerer Luftverschmutzungen angestrebt werden, da eine Gasheizung aufgrund geringerer Schadstoffbelastungen die umweltfreundlichere Lösung darstellt.

Im öffentlichen Straßenraum bestehen Telefonleitungen der Deutschen Telekom, so dass auch hier die entsprechenden Anschlüsse des Plangebietes an das Fernmeldenetz möglich sind.

2.7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Abfallzweckverband Nordharz sichergestellt. Soweit Privatgrundstücke nicht direkt von den Müllfahrzeugen erreicht werden können, sind die Müllbehälter durch die Bewohner bzw. Betreiber gewerblicher Anlagen am Abholtag an die "Ilsetalstraße" zu transportieren und zur Entleerung bereitzustellen.

2.8 Immissionsschutz

Durch die vorgesehene Ansiedlung von Einzel- oder Doppelhäusern im Anschluss an den Bereich „Crola-Haus“ und den Bau von Ferienhäusern in Höhe der Gebäude "Ilsetalstraße" Nr. 10 - 12 wird

das Plangebiet einschl. Umgebungsbebauung keinen zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt, die besondere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen. Auch der Ausbau der vorhandenen, leerstehenden Hotelanlage "Nexö" wird die Gesamtbelastung des Plangebietes nicht messbar verändern.

Anders sieht es für die geplante Hotel- und Kurklinikseinrichtung aus. Zwar ist das vorhandene Straßensystem aufgrund des erfolgten Ausbaus für die zu erwartende Erhöhungen des Fahrtenaufkommens leistungsfähig genug, jedoch können z. B. für die angrenzende Wohnbebauungen Waldhofstraße Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzungen, Lieferverkehr, Parkplatz-Suchverkehr, usw. entstehen. Es ist daher darauf zu achten, dass bei der Bebauung des Hotel- und Kurklinikbereiches die Auswirkungen auf die umliegenden Wohnbebauungen nachzuweisen sind.

2.9 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht bzw. sind nicht bekannt. Im Zuge der Baufeldfreilegung für Hochbaumaßnahmen könnten bestenfalls auf dem Gelände der ehem. Armeekaserne die Beseitigung teilweise noch vorh. Mauern und Fundamente nötig werden.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Wernigerode.

2.10 Auswirkungen auf die Umwelt

Die möglichen Neubebauungen im Plangebiet werden – mit Ausnahme der geplanten Hotel- und Kurklinikseinrichtung - nur zu einer geringfügigen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Der Bebauungsplan festigt vorrangig die vorhandene Bausubstanz und deren Nutzungen sowie die für das Ilsetal prägende Landschaftssituation.

Neubebauungen von Ferienhäusern, Einzel- und Doppelhausbebauungen und Bebauungen entlang der Stichstraße zum Kurpark werden in der Höhenentwicklung der Gebäude auf 2 Geschosse begrenzt, lediglich für die Gebäudeanlagen der gewerbliche genutzten Hotels, Fremdenverkehrseinrichtungen und die Kurklinik werden – unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gebäudehöhen – bis zu 3, in einem Teilbereich der Kurklinik bis zu 4, Geschosse zugelassen.

Für den vorhandenen Grünbestand werden sich keine nachteiligen Auswirkungen ergeben, da dieser sich - mit Ausnahme eines jüngeren Baumbestandes an der Kleinkläranlage und der anschließenden Böschung - außerhalb der überbaubaren Flächen befindet und somit von Baumaßnahmen nicht tangiert wird.

An das Plangebiet grenzt im Norden das Schutzgebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz“ (FFH-Richtlinie 92/43/EWG) und das Vogelschutzgebiet „Hochharz“ (Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG), welche aufgrund der ökologischen Besonderheiten als Teil des Biotopverbundsystems Natur 2000 am 29.12.2004 bestätigt wurden. Im November 2004 wurde die „Ilse“ vom Nationalpark bis zum Blockhauer als Erweiterung des FFH-Gebietes „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“ an die EU-Kommission nachgemeldet.

Laut Stellungnahme des Gutachters Herrn Dipl. Ing. Frank Schröder (Werkstatt 51, Büro für Gartenkunst und Landschaftsplanung, Wernigerode) sind im Rahmen der Festsetzungen und Aussagen des B-Planes Nr. 10 „Ilsetal“ keine weiterführenden Untersuchungen zur Verträglichkeit zu den FFH – Gebieten „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz“ notwendig. Es kann von keiner neuen bzw. erhöhten Beeinträchtigung des Bestandes ausgegangen werden.

Begründung der Aussage aus der Stellungnahme vom September 2005:

„Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des B-Planes werden keine Flächen berührt, die unter die FFH - Richtlinie fallen.

Unmittelbar an den Grenzen des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, die durch ihre Bedeutung für Flora und Fauna im Rahmen der FFH – Richtlinie besonders zu schützen sind. Aus diesem Anlass wird im Folgenden die Notwendigkeit einer FFH – Verträglichkeitsprüfung untersucht. Wird im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes absehbar, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des FFH – Gebietes oder den aus den FFH- Richtlinien resultieren Schutzgüter kommt, kann auf eine FFH – Verträglichkeitsprüfung einschließlich der notwendigen Vorprüfverfahren verzichtet werden.

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen, die den FFH – Richtlinien unterliegen.
2. Die im Rahmen des B - Planes Nr. 10 „Ilsetal“ getroffenen Aussagen beruhen in erster Linie auf der planerischen Festsetzung des Bestandes einschließlich seiner bisherigen Nutzung. Daher werden durch die Aussagen keine neuen Beeinträchtigungen der angrenzenden FFH- Gebiete herbeigeführt.
3. Eine mögliche Bebauung innerhalb der Festsetzungen des B – Planes im Bereich „Hotel- und Kureinrichtungen“ stellt insbesondere im Hinblick auf die Nutzung keine abweichenden Beeinträchtigungen zu den bereits bestehenden Nutzungen für Fremdenverkehr und Erholung dar.“

Entnommen aus der Stellungnahme des Dipl. Ing. Frank Schröder vom 19.09.2005

Da der Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe zum europäischen Schutzgebietsverbund NATURA 2000 liegt und Teile davon sogar Bestandteil des B-Plan-Gebietes sind, ist der B-Plan gemäß § 45 NatSchG LSA vor der Zulassung oder Durchführung auf seine Verträglichkeit zu überprüfen. Zunächst war zu prüfen, ob der B-Plan ein Plan im Sinne § 11 (1) Nr. 13 NatSchG LSA ist und er geeignet ist, einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Projekten

- die Erhaltung od. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes
- der im FFH-Gebiet vorkommenden geschützten Lebensraumtypen
- der im FFH-Gebiet vorkommenden geschützten und Tier- und Pflanzenarten
- und der im Vogelschutzgebiet vorkommenden geschützten Vogelarten erheblich beeinträchtigen kann.

Unter der auflösenden Bedingungen, dass

- die im B-Plan getroffenen Festlegungen eingehalten werden
- es nicht zur Flächen-Beanspruchung von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten kommt
- die Ilse oder ihre Uferflächen bebaut, als Stell- oder Lagerflächen oder in irgendeiner anderen Art und

Weise anders als jetzt genutzt wird

- keine Verschlechterung der Wasser- oder Strukturqualität der Ilse oder eine Einleitung in die Ilse erfolgt,

kommt die untere Naturschutzbehörde zu dem Ergebnis, dass durch den B-Plan „Ilsetal“ keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebiets zu befürchten ist.

Daher stellt der B-Plan keinen Plan im Sinne des § 11 (1) Nr. 13 NatSchG LSA dar.

Somit ist eine formale FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Hinsichtlich der Luftbelastungen durch emittierte Schadstoffe werden mit den wenigen vorgesehenen Baumöglichkeiten keine schädigenden Auswirkungen auf Umwelt und benachbarte Wohnbebauung zu verzeichnen sein, da eine Zulässigkeit emittierender Anlagen innerhalb der Sondergebietsflächen und er kleineren Mischgebietsflächen nicht gegeben ist.

Gleiche Aussagen können zu den zu erwartenden Lärmemissionen getroffen werden. Hinsichtlich des Lärmverhaltens kann davon ausgegangen werden, dass diese mit allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten vergleichbar sind. Die Immissionsbelastungen der größeren Hotel- oder Kurklinikanlagen sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und zu überprüfen. Die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel sind nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für die baulichen Anlagen und die Umgebungsbebauung bei Allgemeinen Wohngebieten 55/40 dB(A) Tag/Nacht bzw. bei Mischgebieten 60/45 dB(A) Tag/Nacht einzuordnen.

Auch der Verkehrslärm der "Ilsetalstraße" wird aufgrund der geringen Belastung die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm mit 59/49 dB (A) Tag/Nacht für das Allgemeine Wohngebiet nach der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung § 47 a BImSchG nicht überschreiten.

Für den Bereich Wasser bestehen im Plangebiet - sieht man vom Vorranggebiet Hochwasserschutz ab - keine Schutzzonen oder Einzugsbereiche. Zur Grundwasserneubildung wurde zum Einen der Anteil der versiegelten Flächen mit GRZ-Werten von 0,3 – 0,6 unterhalb der zulässigen Höchstwerte gehalten und die darüber hinaus gehende Versiegelungsmöglichkeit auf 25% begrenzt. Für die Privatgrundstücke wird zumindest eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Für den erforderlichen Trinkwasserbedarf stehen ausreichende Reserven über das zentrale Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Wernigerode zur Verfügung.

Das anfallende Schmutzwasser wird im nördlichen Bereich des Plangebietes über Schmutzwasserkanäle der Ortskanalisation und eine Pumpstation der zentralen Kläranlage in Silstedt zugeführt. Im südlichen Plangebiet sind wegen fehlender Schmutzwasserkanäle im Zuge baulicher Maßnahmen oder neuen Nutzungen biologische Kleinkläranlage zu errichten. Das gereinigte Überlaufwasser kann der "Ilse" zugeleitet werden.

Für die zu erstellenden Kläranlagen und Versickerungseinrichtungen sind die erforderlichen Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Für die Durchführung der im B-Plan vorgesehenen Nutzungen und sind keine Ordnungsmaßnahmen

vorgesehen. Die Anlagen der öffentlichen Verkehrsflächen, Parkplätze und Grünflächen befinden sich in öffentlicher Hand bzw. wird die Grundstücksübertragung mittelfristig angestrebt.

Soweit Bauflächen für die geplanten Einzel- und Doppelhausbebauungen vergeben werden sollen, erfolgt dieses durch den betreffenden Grundstückseigentümer direkt. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Das Grundstück für die vorgesehene Hotel- oder Kurklinikeneinrichtung befindet sich in städtischer Hand. Die Stadt Ilseburg wird hier versuchen, einen entsprechenden Bauträger und Betreiber für die Gesamtanlage zu finden.

Das Eigentum an den bestehenden privaten Baugrundstücken und gewerblichen Anlagen ist geregelt, so dass Ordnungsmaßnahmen nach dem IV. Teil des BauGB entbehrlich sind.

3.2 Ordnung der Bebauung

Für die Sondergebiete und die Mischgebietsflächen bedarf es der Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, da ansonsten eine Einordnung in die bestehende Bebauung und in das umgebende Landschaftsbild verloren gehen könnte. Im Wesentlichen sollen die örtlichen Bauvorschriften des Innenstadtgebietes übernommen werden, womit ein ortstypischer Gestaltungsrahmen erzielt werden soll. Die Sondergebietsausweisung „Hotel- und Kurklinikeneinrichtungen“ wird dabei aus dem Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift herausgenommen, um potentiellen Interessenten bzw. Investoren für den Klinikstandort perspektivisch weitestgehend Gestaltungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Die Längsausrichtung und Hauptfirstrichtung neuer Hauptgebäude hat der zeichnerischen Darstellung des zweispitzigen Pfeiles zu entsprechen, Anbauten und Erweiterungen können den vorhandenen Gebäudeausrichtungen entsprechen.

Weiterhin erfolgt eine Festsetzung von Sockelhöhen über natürlichem Gelände, die einer übermäßigen Anhebung der Gebäude über vorhandenem Terrain entgegenwirken sollen. Festgesetzte Firshöhen von Gebäuden tragen ebenfalls dazu bei, dass die Höhenentwicklung der Gebäude mit der Umgebungsbebauung und der Landschaftsstruktur im Einklang steht.

3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift ordnet die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“, gem. § 90 Abs. 5 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB.

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale im baulich stark aufgelockerten Erholungs- und Kurgebiet Ilsetal positiv beeinflussen.

Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und Neubauten eindeutig zu bestimmen. Dabei sind sich alle an der Planung Beteiligten bewusst, dass sich die Beurteilungskriterien, insbe-

sondere in ästhetischer Hinsicht, nicht zu stark unterscheiden können, sondern diese auch ständigen Wandlungen unterworfen sind.

Maßnahmen an baulichen Anlagen, die die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Ilsenburg gestellt (§ 90 Abs. 3 Satz 2 BauO LSA). Im Rahmen der Antragstellung sollen den Bauherren, den Bauausführenden und allen am Bau Beteiligten die Ziele der örtlichen Bauvorschrift nah gebracht werden und positive Ergebnisse bei der Gestaltung erreicht werden. Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

Für den Bereich der Sondergebietsausweisung „Hotel- und Kurklinikseinrichtungen“ werden zu gegebener Zeit mit einem potentiellen Investor die einzelnen Bedingungen im beiderseitigen Interesse unter Beachtung von städtebaulichen Belangen ausgehandelt.

Fassaden

Die Proportionen der Fassaden prägen wesentlich das Ortsbild. Die Maßverhältnisse der einzelnen Fassaden, aber auch die Art der Abfolge gleicher oder verschiedener Elemente sind hierbei von wesentlicher Bedeutung. Sowohl Höhe und Breite der Gebäude, also die äußeren Abmessungen, wie auch das Verhältnis von geschlossenen Wandflächen zu Öffnungen und die Horizontal- und Vertikalgliederungen sind für das Erscheinungsbild der Fassaden ausschlaggebend. Bei der Errichtung von Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches ist die Maßstäblichkeit der Baukörper eine wesentliche Voraussetzung. Die neuen Gebäude, Umbauten und Erweiterungen sollen unter Verwendung der in der Umgebung vorhandenen wesentlichen Gestaltungsmerkmale weitgehende Abwechslung und Vielfalt erreichen. Dabei geht es nicht um ein Nachempfinden historischer Bauformen, sondern um den Schutz des Ortsbildes vor Verunstaltungen und dessen qualitätsvolle Ergänzung. Außerdem soll ein Impuls für die Bildung neuer Bauformen – allerdings im Zusammenhang eines städtebaulichen Ensembles – gegeben werden.

Die Gestaltung der Fassaden wird insbesondere auch durch bestimmte Oberflächenmaterialien sowie deren Verarbeitung bestimmt. In Ilsenburg sind dies verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk aus Naturstein oder Ziegel, Fachwerkverkleidung mit naturroten Tonziegeln oder Holzverschalung.

Auch die Farbe ist wesentlicher Bestandteil der Oberfläche einer Fassade. Die dominierende Bauweise im Plangebiet und in ganz Ilsenburg ist der verkleidete oder unverkleidete Fachwerkbau. Die angegebenen RAL-Töne orientieren sich an der in Ilsenburg historisch gewachsenen Farbgebung, die aber dem Einzelnen noch einen Gestaltungsspielraum lassen. Glänzende Anstriche an Gebäuden sind in Ilsenburg untypisch und führen zu Störungen im Ortsbild.

Fenster und Türen

Fenster und Türen eines Gebäudes prägen nicht nur das Gebäude selbst, sondern wirken wesentlich auch auf das Ortsbild ein. In den historischen Gebäuden der Stadt Ilsenburg haben sich in großer Zahl historische Sprossenfenster, z.T. mit den dazugehörigen Fensterläden, erhalten. Diese historischen Bauelemente besitzen einen besonderen Wert, da sie heute nicht mehr herzustellen sind. Es sollte in jedem Fall versucht werden, derartige Fenster zu reparieren. Falls dies nicht möglich ist, sind die Fenster in gleichem Material (Holz) und gleicher Konstruktion (Teilung, Sprossen) den alten

Fenstern nachzubauen. Wichtig für das Erscheinungsbild eines Gebäudes ist auch seine Haustür. Historische Türen sollten unbedingt erhalten bleiben bzw. nachgebaut werden. Moderne Türen werden regelmäßig nicht den individuellen Bedürfnissen historischer Gebäude gerecht.

Bauzubehör

Ilseburg besitzt einen großen Schatz an historischen Baudetails, der in den westlichen Bundesländern bereits fast vollständig verlorengegangen ist. Neben den historischen Elementen wie Fensterläden, Leuchten, Klingeln, Kellerfenstergitter usw. sind auch Markisen wichtige Elemente für die Gestaltung der Fassaden. Da in unseren Breiten die Sonne nur sporadisch scheint, sollte grundsätzlich gewährleistet sein, dass eine Sonnenschutzeinrichtung in der sonnenfreien Zeit eingeholt werden kann.

Es muss darauf geachtet werden, dass eine Sonnenschutzeinrichtung in eingeholtem Zustand zu keiner Beeinträchtigung der Gebäudefassade führt. Durch Bespannungen mit glänzendem Kunststoffmaterial treten sie häufig gegen die in natürlichen Baustoffen errichteten Baudenkmale in störenden Kontrast. Textile Rollmarkisen, die bereits als traditioneller Sonnenschutz gelten, können auf gestalterisch angemessene Weise in eine Fassade eingefügt werden. Allerdings ist darauf zu achten, dass die Markisen auf die Abmessungen der Fenster begrenzt werden, um die Erdgeschosse gestalterisch nicht von den Obergeschossen abzuschneiden.

Dach

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern der Stadt Ilseburg, ist die Gestaltung der Dächer. Das malerische Bild der Dachlandschaft, besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben dem Spiel von Dachform und Dachneigung wird dies durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial bewirkt. Die Patina durch natürliches Altern gehört ganz entscheidend zu historischen Gebäuden und Stadtbereichen dazu. Betondachsteine und Ziegel mit einem Kunststoffüberzug, einer sogenannten Engobe, die keine natürliche Patina bekommen können, sollen deshalb nicht verwendet werden. Alte Ziegeldächer sollten unbedingt erhalten und wenn nötig, repariert werden. Historisches Ziegelmateriale besitzt heute einen besonderen Wert, da Ziegel dieser Art nicht mehr hergestellt werden können. Sind alte Ziegeldächer abgängig sollten wieder gebrannte Tonziegel Verwendung finden, die zwar anfangs sehr rot und auf Grund des maschinellen Herstellungsprozesses relativ einförmig aussehen, aber innerhalb kurzer Zeit natürlich altern und ein lebhaftes Aussehen bekommen.

Als Ausstattungselemente Ilseburger Dächer sind von je her Gauben zur Belichtung oder Belüftung der Dachräume verwendet worden. Diese Gauben haben einen prägenden Einfluss auf die Gestalt der Dächer. Ihre Größe und Lage ergibt sich aus den konstruktiven Gegebenheiten des Hauptdaches. An den Gauben wiederholen sich in kleineren Maßstab alle Trauf- und Firstdetails und die an den Wand- und Dachflächen verwendeten Oberflächenmaterialien.

Antennen

Antennen- und Satellitenanlagen stören das Bild des Erholungs- und Kurggebietes, wenn sie vom Straßenraum aus sichtbar sind, deshalb sind sie an Fassaden nicht gestattet. In der Ilseburger Ortslage, die von den Spazierwegen der umliegenden Höhenzüge besonders zur Geltung kommt, wird auch die Dachlandschaft durch solche Anlagen empfindlich gestört.

Einfriedungen

Einfriedungen stehen in direktem gestalterischen Zusammenhang zu der Architektur der Häuser und ergänzen die Wirkung der gebauten Architektur in ihrer Begrenzung der Straßenräume. Es muss daher darauf geachtet werden, dass sie in ihrer Gestaltung auf die Architekturelemente der Häuser abgestimmt sind und sich der für Ilsenburg typischen Formen und Konstruktionen bedienen, die sich historisch herausgebildet haben.

Werbung

Es ist der Sinn von Werbeanlagen, die Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Sie stehen daher in einer direkten Konkurrenz zu der Gesamtwirkung des Stadtbildes. An jeder einzelnen Stelle versuchen sie mehr oder weniger aufwändig, die Aufmerksamkeit des Betrachters weg von den möglicherweise vorhandenen anderen ästhetischen Reizen auf sich zu ziehen. Es entsteht daher ein natürlicher Konflikt zwischen dem Interesse des Werbenden und dem Interesse der Allgemeinheit an einem harmonischen ausgewogenen Ortsbild.

Im Plangebiet muss die Anbringung von Werbeanlagen grundsätzlich auf das Gebäude beschränkt sein, in dem ein Gewerbe betrieben wird. Dieses ist nötig, um das Ortsbild nicht als Werbeträger für dort nicht ansässige Betriebe oder für reine Markenwerbung missbrauchen zu lassen.

Um eine große Zahl von Werbeanlagen an einem Gebäude zu vermeiden, wird lediglich eine Werbeanlage zugelassen. Um eine vorhandene Fassade in ihrer Gliederung nicht zu beeinträchtigen, kann die unauffälligste Lösung darin bestehen, eine zweite Werbeanlage anzubringen. Abgestimmt auf den Charakter des Gebäudes kann ein künstlerisch wertvoller handwerklich gearbeiteter individueller Ausleger sogar zur Bereicherung des Stadtbildes beitragen.

Die Gestaltung einer Fassade lebt aus dem Spannungsfeld der Gesamtproportion, d.h. der Proportionen von den Flächen und den eingeschnittenen Öffnungen zu den Details, die sich aus konstruktiven Elementen und Schmuckformen ergeben. Die Hinzufügung einer Werbeanlage kann die Fassade empfindlich stören, wenn sie nicht gestalterisch sehr sorgfältig eingepasst wird.

Von entscheidender Bedeutung ist, dass nicht zu viel von der vorhandenen Fassade verdeckt wird oder gar gestaltprägende Elemente wie Vorsprünge, Rücksprünge, Knotenpunkte, gliedernde Gesimse, Lisenen, Stuckaturen oder gar Erker oder Balkone überdeckt werden. Da sich eine Werbeanlage in die Gesamtgestalt der Fassade einfügen soll, muss ein ausreichender Schutzabstand zu den Architekturgliederungen bzw. zu den Gebäudekanten eingehalten werden. Die vielerorts verwendeten Plastikkästen mit Leuchtschrift können den gestellten Anforderungen nicht genügen. Vielmehr ist anzustreben, dass Werbeanlagen aus einzelnen hinterleuchteten oder angestrahnten Buchstaben bestehen. Um das Ortsbild nicht zu stören, darf nur weißes Licht verwendet werden, das sich in seiner Leuchtstärke in die Umgebung einpassen soll.

Sind an einem Gebäude Arkaden, Durchgänge oder tiefe Eingänge vorhanden, kann die Werbung auch fassadenvorderkantenbündig in diesen Öffnungen angebracht werden. Dabei sind die gleichen Festlegungen wie für eine Anbringung auf der Fassade zu beachten.

Das Verbot von Lichtwechselschaltungen, die Verwendung von Leuchtfarben sowie von Fahnen und Spruchbändern soll verhindern, dass das Ortsbild des Erholungs- und Kurbereiches durch unangemessene Reize überflutet wird.

Warenautomaten

Ebenso wie Werbeanlagen können Warenautomaten zu erheblichen Beeinträchtigungen an einem historischen Gebäude führen. Daher dürfen sie nicht vor oder in die Fassade eingelassen angebracht werden, da sie in beiden Fällen das Erscheinungsbild der Fassade unangemessen stören. Wenn sie von der Fassade zurückliegend in Hauseingängen, Arkaden oder Passagen angeordnet werden, muss im Einzelfall festgestellt werden, ob eine Störung des Straßenbildes vermieden werden kann.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 19,67 ha

davon entfallen auf:

Mischgebiete	1,05 ha	= 5,34 %
Sondergebiete Fremdenverkehr und Erholung	2,08 ha	= 10,57 %
Sondergebiet Ferienhausgebiet	0,41 ha	= 2,08 %
Sondergebiet Hotel und Fremdenverkehrswesen	0,81 ha	= 4,12 %
Sondergebiet Hotel- und Kurklinikeinrichtungen	1,57 ha	= 7,98 %
Sondergebiet Hotel	0,67 ha	= 3,41 %
Grünflächen (LSG, Parkflächen, Spielplatz)	8,08 ha	= 41,08 %
Grünflächen (Verkehrsgrün, öffentl. u. private Grünflächen)	1,20 ha	= 6,10 %
Wasserflächen	2,02 ha	= 10,27 %
Verkehrsflächen	1,77 ha	= 9,00 %
Flächen für Versorgungsanlagen	<u>0,01 ha</u>	<u>= 0,05 %</u>
	19,67 ha	=100,00 %

Im Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan wurden für die restlichen unbebauten Baugrundstücke Parzellierungsvorschläge angegeben, die aber nicht bindend sein müssen, da z. B. durch Einzel- bzw. Doppelhausbebauungen unterschiedliche Grundstücksansprüche entstehen können.

Eine geschätzte Einwohnerzahl oder mittlere Belegungszahl der vorhandenen und zukünftigen Klinikeinrichtungen, Hotels und Ferienhäuser lässt sich im derzeitigen Planungsstand nur schwer ermitteln.

Z.Z. sind nach unserer Einschätzung von ca. 115 – 130 Einwohner und ca. 350 Bettenbelegungen auszugehen. Künftig wird sich die Einwohnerzahl um ca. 20 – 30 (Erweiterung der Mischflächen gegenüber dem Harzrockcafe und Nagelhütte) und um ca. 150 – 200 Bettenbelegungen mit Umsetzung des Baues der Hotel- und Kurklinikeinrichtung sowie Ausnutzung der vorh. Reserven entwickeln.

Für diese geschätzten Einwohner- oder Belegungszahlen steht eine ausreichende verkehrliche Erschließung und gesicherte Ver- und Entsorgung zur Verfügung

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes fallen für die Stadt Ilsenburg keine Baukosten

an, da die erforderlichen Erneuerungen der Straßen- und Wege im Rahmen eines Förderprogramms abgeschlossen wurden.

Kosten für die Weiterentwicklung der städtischen Grünflächen, Spielplätze und Parkanlagen werden in späteren Fachplanungen aufgezeigt.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Stadt Ilseburg wird für die vorgesehene Weiterentwicklung ihrer Grünanlagen, Wegenetze und bauliche Maßnahmen zur Stärkung der Attraktivitäten (Zanthier-Haus, Nagelhütte, Blochhauer Crola-Haus, usw.) im Ilsetal mittel- bis langfristig Haushaltsmittel einstellen, so dass eine schrittweise Verwirklichung der Planvorhaben für eine Belebung des Tourismus und Fremdenverkehrs erfolgen kann.

6. Verfahrensablauf

6.1 Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat Ilseburg hat in seiner Sitzung vom 15.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ilsetal" für das unter Abschnitt 2 näher beschriebene Gebiet beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.12.2002 bis 22.01.2003 durchgeführt.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung des Stadtrates vom 14.08.2002 wurden die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes eingehend beraten und - unter Berücksichtigung einiger Änderungen - für die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB freigegeben.

6.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung des Rates der Stadt Ilseburg vom 29.09.2005 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Soweit erforderlich, wurden die Abwägungsergebnisse in die Planunterlagen, textlichen Festsetzungen und in die Begründung übernommen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ilsetal" erfolgte in der Zeit vom 09.01.2006 bis 10.02.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 29.12.2005 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

6.4 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ilsetal" erfolgte in der Zeit vom 27.03.2006 bis 07.04.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 15.03.2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

6.5 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung des Rates der Stadt Ilseburg vom 26.04.2006 wurde die Prüfung der

eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planunterlagen, textlichen Festsetzungen und in die Begründung eingearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 10 "Ilsetal" mit der integrierten örtlichen Bauvorschrift wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilseburg, den 27.04.2006

J.V. Jence
Bürgermeister

