

# Begründung

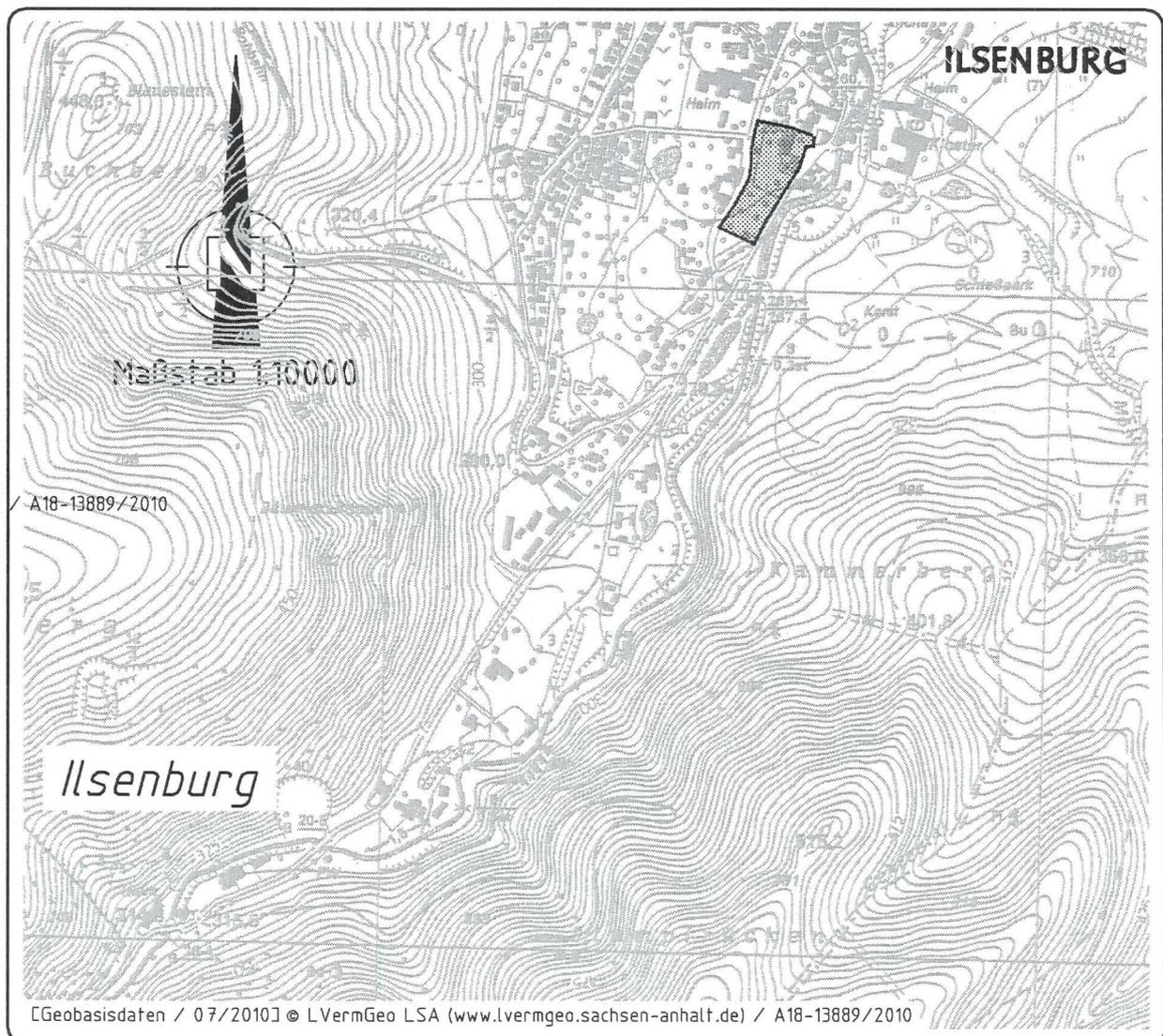
zum

## Bebauungsplan Nr. 10 – "Ilsetal"

### 1. Änderung

Teiländerungsfläche Mühlenstraße 15 - 16

Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz



**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 10 – "Ilsetal", 1. Änderung**  
Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz  
gem. § 9 (8) BauGB

Teiländerungsfläche Mühlenstraße 15 - 16

**Inhalt:**

1. **Ausgangssituation**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Bestand
  - 1.3 Bisherige Rechtslage
  
2. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Allgemeine Planungsziele
  - 2.2 Bauflächen
    - 2.2.1 Allgemeine Wohngebiete
    - 2.2.2 Mischgebiete
    - 2.2.3 Garagen und Nebenanlagen
  - 2.3 Verkehrsflächen
  - 2.4 Grünflächen
  - 2.5 Denkmalschutz
  - 2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen
  - 2.7 Immissionsschutz
  - 2.8 Bodenschutz
  - 2.9 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**

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“ umfasst die Flurstücke 331, 332, 333, 334, 335 und 336 in der Flur 1, Gemarkung Ilsenburg, im Bereich Mühlenstraße 15 – 16. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“ bilden dieser Bereich die nördliche Grenze des Bebauungsplanes.

### **1.2 Bestand**

Die betroffenen Flurstücke werden zur Zeit als Bau- und Grünflächen genutzt.

Auf den bestehenden Bauflächen befinden sich sowohl Wohngebäude mit ortstypischen Neben- und Garagenanlagen in alter und neuer Bausubstanz, als auch das denkmalgeschützte Gebäude, das Crolahaus.

Bei der Bebauung um das Crolahaus handelt es sich um eine relativ dichte Bebauung mit überwiegend 2-geschossigen Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Südliche und westliche Flächen des Plangebietes sind nochvollständig unbebaut.

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Stadtstraßen "Mühlenstraße" und „Punierstraße" handelt es sich um im weiteren Verlauf der Straßen um einseitig bzw. beidseitig angebaute Stadtstraßen. Die Straßen, wie das vorhandene Gelände, verlaufen in einem leichten Gefälle von Süd nach Nord.

Baum- und Gehölzanpflanzungen bestehen innerhalb des Plangebietes überwiegend auf den Flurstücken 335 und 336 und an der Westseite der Flurstücke 334 und 332. Der übrige Teil des Plangebietes ist durch privat genutzte Rasen- und Nutzgartenflächen gekennzeichnet.

### **1.3 Bisherige Rechtslage**

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Ilsetal“. Der Geltungsbereich wird ebenfalls von der städtischen Satzung über örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Herstellung notwendiger Einstellplätze erfasst, die zu beachten sind.

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Über ein Vorkaufsrecht hat die Stadt Ilsenburg sich die geplanten öffentlichen Grünflächen gesichert.

In der Stadtratsitzung vom 19.07.2006 wurde der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Ausweisung von Sondergebietsflächen für Erholung und Hotel bzw. von Mischgebietsflächen“ als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der 2. Änderung erfolgte am 01.11.2006 durch das Landesverwaltungsamt und wurde mit der Bekanntmachung am 30.11.2006 rechtsgültig.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg ist somit das Plangebiet überwiegend als Mischfläche ausgewiesen. Nur im südlichen und westlichen Bereich wird die Ausweisung um ca. 10 m (hier Grünfläche) überschritten. Dieser Wert ist aber aufgrund der nicht parzellenscharfen Ausweisungen eines Flächennutzungsplanes zu akzeptieren.

Es bedarf daher keiner Änderung des F-Planes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ilsetal" kann als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

entwickelt betrachtet werden.

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

- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“
  - im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ sowie
- nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REP)
- allgemeine Grundsätze der Raumordnung, G 2-1, G 3-2, G 9-4, G 10-2, G 13-1
  - im Grundzentrum
  - im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
  - Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“

Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im LEP LSA und im REP Harz ein besonderes Gewicht beigemessen. Gleiches gilt für das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“.

Durch die Ausweitung der Mischfläche um ca. 10 m nach Süden und Osten sind negative Einflüsse auf die Vorbehaltsgebiete nicht zu verzeichnen.

Gestellte Ziele der Stadt Ilsenburg, wie vorhandene Grüngürtel zu erhalten, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu wahren, bauliche Nutzungen an die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz anzupassen sowie vorhandene Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern, entsprechen dem Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Harz, dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz.

Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in Form einer Baum-Strauchhecke zwischen den Flurstücken 334 und 335 und dem Erhalt eines 7 m bzw. 8 m breiten Grüngürtels am südlichen bzw. westlichen Rand des Plangebietes wird eine landschaftsangepasste Einbindung der Mischflächen erreicht. Durch diese Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass eine ursprünglich angedachte Parkanlagen- bzw. Grünanlagennutzung im Bereich zwischen Mühlenstraße 15 und 16 nicht voll umsetzbar ist. Aufgrund stärkerer Nachfragen nach Bauland im Bereich des Ilsetals strebt die Stadt Ilsenburg an, die vorhandene Baufläche um 15 m im Mittel in Richtung Süden und Osten zu erweitern, ohne die grundsätzlich angestrebte Grünvernetzung vom „Crolapark“ zwischen „Mühlenstraße“ und „Punierstraße“ aufzugeben. Mit einer Breite zwischen 7 bis 8 m ergeben sich ausreichend Möglichkeiten eine Grünvernetzung mit integrierten Wegebeziehungen zu verwirklichen.

Der Änderungsbereich hat eine Bruttobaupfläche von ca. 1,11 ha mit möglichen drei bis vier neuen Baugrundstücken mit maximal ca. 7 Bauplätzen.

Seitens der Stadt Ilsenburg wird daher für die Änderungsfläche eine Wohnbebauung - die nicht jede bebaubare Fläche bis zur zulässigen Obergrenze ausnutzt – angestrebt, die vorrangig zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit der Verdichtung des innerstädtischen Bereiches und den Bereichen Tourismus und Fremdenverkehr zugute kommt.

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.

## **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 eine Mischgebietsnutzungen vor.

### **2.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gem. § 4 BauNVO.**

Um den bestehenden Wohnraumbestand südlich und westlich des Plangebietes nicht zu verschlechtern, wird für den südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebietes wird bis zur Grenze zwischen den Flurstücken 333 und 334 vorgenommen. Damit wird ausgeschlossen, dass sich in einer überwiegend bereits durch Wohnnutzung geprägten Umgebung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von Betrieben für das Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vor.

Die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als störend empfunden, so dass sie daher durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

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 bzw. Einzel- und Doppelhäuser abgesichert werden.

### **2.2.2 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 Bauungen 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. Der Einwirkungsbereich reicht hinsichtlich der von ihnen verursachten Immissionen jedoch nicht weiter als bis zum Flurstück 333, so dass bis zu dieser Grenze die Größe des Mischgebietes festgesetzt wird.

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 bzw. Einzel- und Doppelhäuser abgesichert werden.

### **2.2.3 Garagen und Nebenanlagen**

Die erforderlichen Pkw-Einstellplätze für die baulichen Anlagen der ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind auf den privaten Baugrundstücken abzusichern. Der jeweilige Stellplatzbedarf ist 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 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**

Die Teiländerungsfläche zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Ilsetal“ wird im Osten durch die

öffentliche Erschließungsstraße „Punierstraße“ und im Westen durch die „Mühlenstraße“ begrenzt.

Die „Mühlenstraße“ wurde bis zum Großparkplatz im Vollausbau hergestellt und mit einer Fahrbahn von 5,50 m Breite und einer durchgehenden, einseitigen Gehweganlage versehen, die im Rahmen eines Förderprogramms entsprechend den zukünftigen verkehrlichen Anforderungen grundhaft ausgebaut bzw. im erforderlichen Umfang verbessert wurde.

Die Herstellung des Wegenetzes im Grüngürtel soll gleichzeitig mit dem Ausbau der „Punierstraße“ vorgenommen werden, um hier eine gestalterische Gesamtlösung zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes entsteht wegen der geplanten einheitlichen Nutzung auf einem begrenzten, kompakten Baufeld kein Bedürfnis zur Ausweisung von Verkehrsflächen.

## **2.4 Grünflächen**

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.

Eine Versiegelung bislang offenen Bodens für die Herstellung der Bauflächen stellt Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der soweit wie möglich ausgeglichen werden muss. Ebenso erfordert eine Bebauung eine stärkere Beachtung eines harmonischen Überganges zwischen bestehender und künftiger Bebauung.

Um diesen Nachteilen entgegenzuwirken, wurden die vorhandenen Standorte der erhaltungswürdigen Bäume geschützt und als Ausgleichsmaßnahme ein Pflanzgebot zwischen den Flurstücken 335 und 334 auf einer Breite von 5 m und das Pflanzen eines hochstämmigen Laubbaumes pro Baugrundstück festgesetzt. Als Pflanzgebot ist eine Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Die Einzelheiten sind in einer textlichen Festsetzung festgelegt. Für die Art der Bepflanzung wurden standortheimische Bäume und Gehölze ausgewählt, die einerseits die besten Anwuchsbedingungen mitbringen, andererseits sich harmonisch in den Grünbestand der Landschaft einfügen.

Ein zusätzlicher Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes im Bereich zwischen Friedensstraße und Harzlandhalle durch Bestandssicherung und Aufwertung von vorhandenen Streuobstwiesen.

Durch die textlichen Festsetzungen 2.3 (Verzicht auf Einfriedungen auf der West- und Südseite der Flurstücke 335 und 336) und der textlichen Festsetzung 2.4 (Festlegung von Zufahrtbereichen zu Grundstücken) soll erreicht werden, dass der Erhalt der vorhandenen Grünvernetzung nicht gestört bzw. erheblich verändert wird. Der Verzicht auf die Einfriedung soll dazu beitragen, dass keine räumliche Begrenzung vorgenommen und somit eine gewisse Großzügigkeit erreicht wird.

## **2.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Crola-Haus (Mühlenstraße 15a und 16), das sich nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt befindet.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) aufmerksam gemacht, da sich das Plangebiet im Bereich der spätmittelalterlichen / frühneuzeitlichen Siedlung von Ilseburg befindet.

## **2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **2.6.1 Entwässerung**

Die Stadt Ilseburg verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation in der „Mühlenstraße“ bzw. „Punierstraße“ angebunden werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann in gleicher Trasse geführt werden. Ein Teil der abzuführenden Niederschlagsmenge aus der zukünftigen Bebauung sollte soweit als möglich einer Versickerung zugeführt werden. Eine besondere Regenrückhaltung wird nicht für erforderlich erachtet.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde, bzw. dem Abwasserverband Holtemme einzuholen.

### **2.6.2 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 "Mühlenstraße" bzw. „Punierstraße“ 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 Nr. 10 (Punierstraße 20) und Nr. 11 (Punierstraße 17). 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.

### **2.6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger E.ON Avacon AG sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel.

### **2.6.4 Sonstige Versorgungsanlagen**

In der "Mühlenstraße" und der „Punierstraße“ liegen Gashauptleitungen 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.

### **2.6.5 Abfallbeseitigung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR 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 "Mühlenstraße" bzw. „Punierstraße“ zu transportieren und zur Entleerung bereitzustellen.

### **2.7 Immissionsschutz**

Durch die vorgesehene Ansiedlung von Einzel- oder Doppelhäusern im Anschluss an den Bereich „Crola-Haus“ wird das Plangebiet einschl. Umgebungsbebauung keinen zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt, die besondere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen.

### **2.8 Bodenschutz**

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht bzw. sind nicht bekannt.

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

### **2.9 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Teiländerungsfläche bildet die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“. Sie schließt sich an die bestehende Wohnbebauung entlang der „Mühlenstraße“ an und wird östlich von der „Mühlenstraße“ und westlich von der „Punierstraße“ begrenzt.

Direkt westlich und südlich des Ilsetals schließt sich der Nationalpark „Harz“ an. Ein Teilbereich des Nationalparks wurde als FFH-Gebiet (Nr. 46) „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilseburg“ gemeldet (LANDKREIS WERNIGERODE 2005). Der Bebauungsplan Nr. 10 „Ilsetal“ grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet an. Eine FFH-Vorprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ergab keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und kein Erfordernis weiterer Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit.

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und Harzvorland“ umfasst den gesamten vom Harz geprägten Teil des Landkreises Harz außerhalb des Nationalparks und erstreckt sich in das westliche Harzvorland bis nach Stapelburg, im Osten reicht es bis Derenburg und Börnecke.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10, westlich der Ilse sowie im südlichen Bereich schließt sich der Nationalpark „Harz“ an.

Besonders geschützte Biotop (§30 NatschG LSA) sind auf keiner der überplanten Teilflächen vorhanden.

Für die Teiländerungsfläche ergibt sich die neue Nutzung „Mischgebiet“ auf einem zuvor als Grünfläche ausgewiesenen Bereich, der z.T. als Gartenfläche genutzt wird, z.T. von einem waldartigen Baumbestand bewachsen ist. Ein öffentlicher Zugang zu dieser Fläche ist nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Nutzungsänderungen immissionsschutzrechtlich

Änderungen in Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Für die Teiländerungsfläche steigt Schutzanspruch und Störgrad aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen auf den überplanten Flächen werden für das Schutzgut Mensch jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die Planung eine Wohnbebauung ermöglicht und eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Ilsetal vorbereitet, was sich auch positiv auf das Schutzgut auswirken kann.

Laut Stellungnahme des Landkreises Harz zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie zum Flächennutzungsplan sind eventuelle Beeinträchtigungen durch gastronomische Einrichtungen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im Rahmen konkreter Planungen immissionsschutzrechtlich zu prüfen.

Im südlichen Bereich der Teiländerungsfläche befindet sich ein laubwaldähnlicher Baumbestand, der sich aus heimischen Arten (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Hainbuche, Sand-Birke) zusammensetzt. Es handelt sich hierbei weitgehend um jüngere Bäume. Nur wenige weisen einen Stammdurchmesser von > 30 cm auf. Der nördliche Bereich der wird bereits als Garten genutzt. Diese Fläche ist durch Nadelbäume, Laubsträucher und Rasenflächen gekennzeichnet.

Im Bereich der Teiländerungsfläche (Gesamtfläche 1,1 ha) gehen ca. 0,13 ha Laubwald verloren. Der südliche Teil des Waldbestandes bleibt auf einer Breite von 10 m erhalten und erfüllt weiterhin eine durchgrünende, auflockernde sowie vernetzende Funktion. Durch die Nutzung als Mischgebiet ist eine Bebauung und Versiegelung auf maximal 0,29 ha ( $0,78 \text{ ha} \times 0,3 \text{ GRZ} \times 1,25 \text{ } 25 \% \text{ Erhöhung BauNVO}$ ) möglich, die übrigen Flächen werden einer Gartennutzung zugeführt.

Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Entfernung des Waldes sowie durch Bebauung und Versiegelung.

Durch die geplante Nutzungsänderung der Teiländerungsfläche wird hier die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 0,21 ha ermöglicht. Dadurch wird die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wesentlich verändert, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bedeutet.

Das Grundwasser im Bereich der Ilseaeue ist aufgrund der hier lagernden Sedimente (geringer Anteil bindiger Komponenten in der Versickerungszone) und des geringen Flurabstandes (< 5 m) wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2005).

Nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Eine Hochwassergefährdung ist jedoch auch bei  $HQ_{100}$  für das Plangebiet nicht zu erwarten und auch in der Vergangenheit nicht aufgetreten. Ein 10m breiter Gewässerschonstreifen ist im Bebauungsplan Nr. 10 durch textliche Festsetzungen abgesichert worden.

Die Bebauung der Teiländerungsfläche führt zwar zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, lässt aber für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 10 befindet sich in einem weitgehend von Wald geprägtem Gebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Das Ilsetal selbst stellt eine wichtige Luftaustauschbahn für kalte Luftströmungen aus dem Harz dar. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet stellt als Ortsrandbereich einen gering wirksamen Überwärmungsbereich dar. Die Ortslage Ilsenburg selbst wird als Überwärmungsbereich mittlerer Intensität eingeschätzt.

Eine Versiegelung von Flächen bedeutet immer eine geringfügige Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße möglicher Neubebauung und –versiegelung im Bereich der Teiländerungsfläche sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden rasch durch den hohen Anteil an Grünstrukturen ausgeglichen. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

Das Landschaftsbild ist im besonderen Maße durch das Relief des Kerbtaleinschnittes der Ilse sowie durch den Flusslauf selbst geprägt, der nicht nur die Grenze des Talgrundes, sondern auch der hier befindlichen Bebauung in eigentümlicher Weise markiert. Besonders prägend wirkt zudem der einerseits im Bestand dichte, andererseits für den Betrachter teilweise durchsichtige, überwiegend durch Buchen geprägte Laubwald. Dieser durchdringt das gesamte Tal einschließlich seiner bebauten Teilflächen, wodurch ein weitgehend harmonischer Übergang zwischen Bebauung und Landschaft besteht.

Die geplante Nutzungsänderung führt im Bereich der Teiländerungsfläche kleinflächig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, welche jedoch nicht als erheblich zu werten ist. Auf der aktuell als Grünfläche/Landschaftsgrün ausgewiesenen Fläche besteht zum Teil bereits eine Gartennutzung, die sich nicht von der heute üblichen Form moderner Ziergärten unterscheidet und daher optisch bereits den Siedlungsflächen zuzuordnen ist. Zusätzlich soll auch ein Teilbereich des daran südlich angrenzenden waldähnlichen Baumbestandes einer Wohnbebauung zugeführt werden. Es ist zu erwarten, dass sich die geplante Bebauung optisch an die bestehende Bebauung anfügt. Ein Teilbereich des Waldbestandes bleibt erhalten und erfüllt weiterhin eine durchgrünende und auflockernde Funktion.

Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes wird somit durch das Vorhaben hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind mehrere Gebäude als Denkmäler in der Liste der Einzeldenkmäler aufgeführt. Genaue Angaben dazu enthält die Begründung zum B-Plan Nr. 10 „Ilsetal“. Die Beachtung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen ist im Rahmen der Bauausführung relevant.

Weitere Kultur- und Sachgüter werden nach derzeitigen Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 getroffenen Festsetzungen nur zum Teil innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im wesentlichen durch Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher (Baum-Strauchhecke zwischen den Flurstücken 335 und 334) unter Einbeziehung der

landschaftlichen Eigenart des Planungsraumes und mit der Zielsetzung, diese zu erhalten und zu verbessern. Ein zusätzlicher Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes im Bereich zwischen Friedensstraße und Harzlandhalle durch Bestandssicherung und Aufwertung von vorhandenen Streubobwiesen.

Die geplanten Nutzungsänderungen werden zu wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Zudem stehen Teile des Laubwaldbestandes auf Dauer nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden. Durch die Erhaltung eines Teils des Laubwaldbestandes ist jedoch eine gewisse Kompensation dieses Verlustes durch Erhaltung von Teilfunktionen möglich. Im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen im Planungsraum kann jedoch an anderer Stelle wiederum eine Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Negative Umweltauswirkungen würden vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, wie z.B. auf das Schutzgut Mensch entfallen.

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurden überwiegend bereits bestehende Bebauungen planungsrechtlich abgesichert und nur kleinflächige Neubebauungen angestrebt. Die Grundflächenzahl der Teiländerungsflächen wurde mit 0,3 sehr gering angesetzt, um die lockere Struktur der Bebauung im Ilsetal beizubehalten. Zudem wurde die gemäß §19 (4) Baunutzungsverordnung zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl zusätzlich durch textliche Festsetzung begrenzt. Die Teiländerungsfläche wurde nur soweit überplant, dass ökologische Teilfunktionen erhalten bleiben und Beeinträchtigungen der Schutzgüter minimiert werden.

Wesentlicher Beitrag der Gemeinden zur Umsetzung der Biotopverbundplanung ist die Freihaltung der Biotopverbundflächen von konflikträchtigen Bauvorhaben sowie die gezielte Lenkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Biotopverbundflächen. Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion sowie der Biotopverbundfunktion der Ilseaue. Die ökologische Verbindung über den zu erhaltenden Laubwaldbestand bleibt bestehen. Durch die im Bebauungsplan geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird eine Verbesserung der ökologische Struktur und Verbundfunktion der Flächen angestrebt.

### **3. Ordnungsmaßnahmen**

#### **3.1 Ordnung des Grund und Bodens**

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Über ein Vorkaufsrecht hat die Stadt Ilseburg sich die geplanten öffentlichen Grünflächen gesichert.

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

#### **3.2 Ordnung der Bebauung**

Für die Allgemeinen Wohngebietsflächen sowie 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.

### **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“, 1. Änderung, gem. § 85 Abs. 3 und 4 BauO LSA sowie § 6 Abs 1 und 7 GO LSA.

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, insbesondere 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 Ilseburg gestellt.

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.

#### **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 so-

wie 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**

Ilsenburg 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 errichtete 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 Ilsenburg, 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 Ziegelmaterial 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 Ilsenburger 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.

Definition der Trauflinie: Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Trauflinie.

### **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 Ilsenburger 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 Proporti-

onen 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 angestrahltten Buchstaben bestehen. Um das Ortsbild nicht zu stören, darf nur weißes Licht verwendet werden, dass 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 Kurgebietes 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.

#### **Sockelhöhen**

Mit der Begrenzung der Sockelhöhe erfolgt die gebotene Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauungssituation sowie das Natur- und Landschaftsbild.

Sockelhöhen sind am höchsten von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländepunkt nur bis zu 0,30 m, gemessen von der Oberkante gewachsener Boden bis Oberkante Rohfußboden, 1. Vollgeschoss, zulässig.

Bei größeren Gebäudelängen ist die Sockelhöhe durch Gebäudestaffelungen nach jeweils max. 12,5 m neu zu ermitteln.

#### **4. Städtebauliche Daten**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“ ändert sich die Bodennutzung wie folgt:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>B-Plan z. Z.</i>	<i>1. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Grünflächen, Landschaftsgrün	0,54 ha	0,33 ha	- 0,21 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,00 ha	0,30 ha	+ 0,30 ha
Mischgebiet	0,57 ha	0,48 ha	- 0,09 ha
Summe der Flächenwerte	1,11 ha	1,11 ha	+/- 0,00 ha

Im Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan zur 1. Änderung 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.

Z.Z. sind nach unserer Einschätzung von ca. 10 – 15 Einwohner auszugehen. Künftig wird sich die Einwohnerzahl um ca. 5 - 10 Einwohner (Flurstücke 332, 333 und 334) und um ca. 50 Bettenbelegungen mit Umsetzung des Baues der Ferienhäuser auf den Flurstücken 335 und 336 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 öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen werden in späteren Fachplanungen aufgezeigt.

### **5.2 Finanzierung der Baumaßnahme**

Die Stadt Ilsenburg wird für die vorgesehene Weiterentwicklung ihrer Grünvernetzung mit den erforderlichen Wegen zur Stärkung der Attraktivitäten mittel- bis langfristig Haushaltsmittel einstellen.

## **6. Verfahrensablauf**

### **6.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Ilsenburg hat in seiner Sitzung vom 12.05.2010 den Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung gefasst.

### **6.2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.06.2010 bis 09.07.2010.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 25.05.2010 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 09.07.2010 gebeten.

### **6.3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg (Harz) vom 13.10.2010 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegung vorgenommen und die

erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes und in die Begründung eingearbeitet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilseburg, den 09.09.2010

Bürgermeister