

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 10 – "Ilsetal", 2. Änderung
Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz
gem. § 9 (8) BauGB

Teiländerungsfläche Ilsetal 8, 8a, 10, 11, 11a-e und 12

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
 - 2.10 Überschwemmungsgebiet Ilse
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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 1001, 164, 358, 359 und 323 in der Flur 1, Gemarkung Ilseburg, im Bereich Ilsetal 8, 8a, 10, 11, 11a-e und 12. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“ liegt dieser im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes.

1.2 Bestand

Auf den bestehenden Bauflächen befinden sich sowohl Wohngebäude und Ferienhäuser mit ortstypischen Neben- und Garagenanlagen in alter und neuer Bausubstanz.

Das Grundstück Ilsetal 8 steht als Baufläche nach dem Abriss des sogenannten ehemaligen Nexöheimes zur Verfügung. Hier gibt es bereits eine Genehmigung im Freistellungsverfahren für den Bau von 4 Ferienhäusern mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 570 m².

Bei der an das Plangebiet angrenzenden Stadtstraße "Ilsetal" handelt es sich im weiteren Verlauf der Straße um eine einseitig bzw. beidseitig angebaute Stadtstraße. Die Straße, wie auch das vorhandene Gelände, verlaufen in einem leichten Gefälle von Süd nach Nord.

Der Baum- und Gehölzbestand wird durch 2. Änderung nicht betroffen.

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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ilseburg ist das Plangebiet als Sondergebiet für Erholung bzw. Kurgebiet ausgewiesen. In der Stadtratsitzung vom 19.07.2006 wurde der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Es bedarf daher keiner Änderung des F-Planes. Die 2. 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“

- im Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Hochharz) angrenzend 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“
- im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“
- im Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft und
- im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft angrenzend.

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 2. Änderung sind keine negativen Einflüsse auf die Vorbehaltsgebiete 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 die Reduzierung der Geschossigkeit werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Die Entwicklung der letzten Jahre hatte gezeigt, dass eine Nutzung des ehemaligen Nexö-Heimes (Ilsetal 8) mit seiner 4-Geschossigkeit wirtschaftlich auf Grund des Zustandes des Gebäudes nicht umsetzbar war.

Deshalb wurde das unter Denkmalschutz stehende Gebäude abgerissen. Nunmehr steht eine entsprechende Baufläche zur Verfügung. Angepasst zum Gebäude „Ilsetal 8a“ sollen hier 4 2-geschossige Ferienhäuser mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 570 m² entstehen, die sich in die Umgebung und in das Ortsbild einfügen. Die Festsetzung der Geschossigkeit von 4 auf 2 Geschosse soll erfolgen, weil die Entwicklung des Standortes mit dem Neubau der Ferienhäuser angemessen erfolgt und die Reduzierung der Geschossigkeit sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

Im Bereich Ilsetal 10, 11 und 12 wird die Geschossigkeit von 3 auf 2 Geschosse reduziert, da städtebaulich auch hier nicht mehr von Änderungen ausgegangen werden kann und ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung sich angemessener in das Ortsbild im Übergang zur angrenzenden Waldlandschaft einfügt. Der gesamte Gebäudekomplex steht unter Denkmalschutz und ist in Privatbesitz. Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht angestrebt.

Im Bereich zwischen dem Ferienhausgebiet Ilsetal 11 a bis e und dem Gebiet Ilsetal 10,11,12 (Fremdenverkehr und Erholung) wird die Verschiebung der unterschiedlichen Nutzungen auf die Grundstücksgrenze bezogen.

Die Anpassungen werden das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ positiv begleiten und die vorhandenen und künftigen Investitionen absichern.

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.

Die Nutzungen als Sondergebiet werden nicht verändert.

2.2.1 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 Ilsenburg 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 Bebauungen im Bereich ehem. Brausefabrik und die Bebauungen an der Straße "Ilsetal" 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 sollen.

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- geschossige, offene Bauweise festgesetzt, so dass hier eine Eingliederung der vorhandenen und zukünftigen Baukörper in die umgebende Wald- und Grünsituation einwandfrei möglich ist. Die Grundflächenzahlen liegt unterändert bei GRZ 0,6, die Geschossflächenzahlen bei GFZ 1,0.

Sämtliche erfassten Bauflächen haben bereits Bebauungen 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.

2.2.2 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 Ilsenburg angestrebte Stärkung des Fremdenverkehrswesens mit zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten ab. Die in den B-Plan übernommene Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" steht auch im Einklang mit den zukünftig vorgesehenen Nutzungen auf den Nachbargrundstücken.

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

Im südlichsten Bereich des Plangebietes gibt es 2 Bauflächen. Auf der einen Fläche befindet sich das Ferienhaus „Haus Nexö“. Auf dem nebenliegenden, freien Baufeld planen die Grundstückseigentümer den Neubau von 4 Ferienhäusern in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 570 m².

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wurde von dem vorhandenen Gebäude ausgegangen. In offener Bauweise sind, je nach Grundstück, 2-geschossige Gebäude festgesetzt. Die Grundflächenwerte liegen bei GRZ 0,6, die Geschossflächenzahlen bei 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.

2.2.4 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 und abzusichern.

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 Straße "Ilsetal" bildet das öffentliche Erschließungsnetz im Plangebiet. Sie wurde im Rahmen eines Förderprogramms entsprechend den verkehrlichen Anforderungen grundhaft ausgebaut bzw. im

erforderlichen Umfang verbessert.

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen.

2.4 Grünflächen

Die Stadt Ilseburg 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.

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Gebäude Ilsetal 10, 11 und 12 (Gebäudeflächen der ehem. Oberen Sägemühle), 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

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 plant der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode die schmutzwasserseitige Erschließung, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über biologische Kleinkläranlagen entfallen wird.

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.

2.6.2 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 Straße "Ilsetal" vorhandene Trinkwasserhauptleitung des Versorgungsunternehmens Stadtwerke Wernigerode GmbH abgesichert.

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

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode vom 18.05.1999 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen der Avacon AG sichergestellt. Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen.

2.6.4 Sonstige Versorgungsanlagen

In der Erschließungsstraße liegt eine Gashauptleitung des Versorgungsträgers Harz Energie, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung möglich ist.

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

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen.

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 Straße "Ilsetal" zu transportieren und zur Entleerung bereitzustellen.

2.7 Immissionsschutz

Durch die vorgesehene Änderung der Geschossigkeit bzw. Lage der Nutzungsgrenze ergeben sich keine Änderungen für den Immissionsschutz.

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

Durch die vorgesehene Änderung der Geschossigkeit bzw. Lage der Nutzungsgrenze ergeben sich keine Änderungen für die Auswirkungen auf die Umwelt.

2.10 Überschwemmungsgebiet Ilse

Nachrichtlich ist das Überschwemmungsgebiet der Ilse vom 27.11.2013 dargestellt. Auswirkungen auf die Änderungsflächen sind nicht zu verzeichnen.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand.

Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

3.2 Ordnung der Bebauung

Für die Sondergebietsflächen 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. Durch die vorgesehene Änderung der Geschossigkeit bzw. Lage der Nutzungsgrenze ergeben sich keine Änderungen für die örtlichen Bauvorschriften.

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“, 2. Änderung, gem. §§ 85, 48 BauO LSA und §8 Abs. 1 und Abs. 6 KVG 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 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

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 Besspannungen 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 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 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 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.

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 Kurgelbietes, 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 Ilseburg 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, 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.

4. Städtebauliche Daten

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ilsetal“ ändert sich die Bodennutzung wie folgt:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>B-Plan z. Z.</i>	<i>2. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Grünflächen	0,05 ha	0,05 ha	+/- 0,00 ha
Hotel und Fremdenverkehrswesen	0,35 ha	0,35 ha	+/- 0,00 ha

Ferienhausgebiet	0,36 ha	0,39 ha	+ 0,03 ha
Fremdenverkehr und Erholung	0,29ha	0,26 ha	- 0,03 ha
Summe der Flächenwerte	1,05 ha	1,05 ha	+/- 0,00 ha

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird sich die Anzahl der geplanten Bettenbelegungen für das Grundstück Ilsetal 8 um ca.50 % reduzieren.

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes fallen für die Stadt Ilsenburg keine Baukosten an, da keine Veränderungen erforderlich werden.

6. Verfahrensablauf**6.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Ilsenburg hat in seiner Sitzung vom 02.07.2014 den Beschluss zur Einleitung der 2. 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 28.07.2014 bis 29.08.2014.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 17.07.2014 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 22.08.2014 gebeten.

6.3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg (Harz) vom 24.09.2014 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplans in die Planunterlage und in die Begründung eingearbeitet. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Ilsetal“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den 25. SEP. 2014

Bürgermeister

