

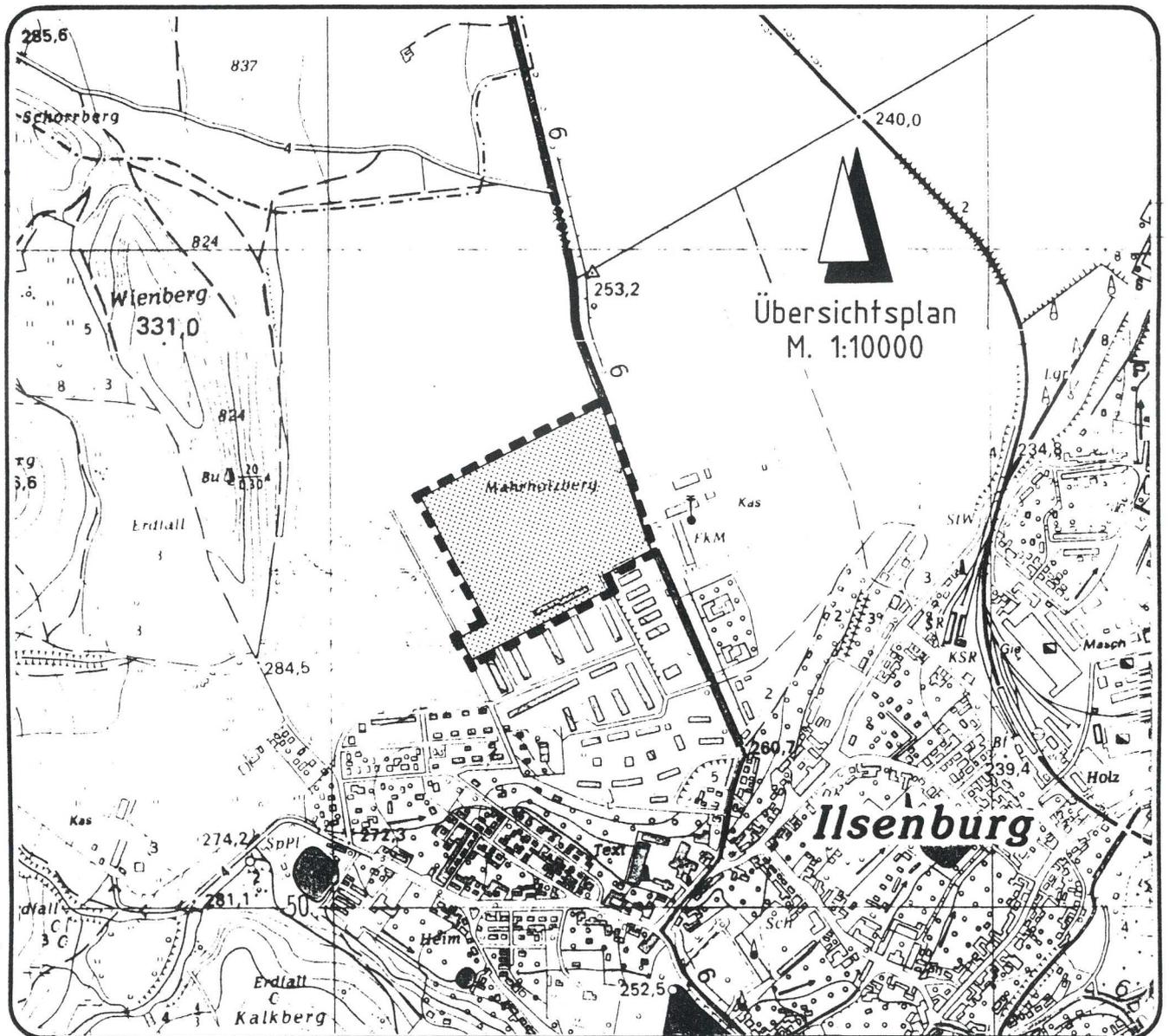
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 16 "Wienbreite"

Stadt Ilseburg

Landkreis Wernigerode



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 16 "Wienbreite"
Stadt Ilseburg
Landkreis Wernigerode

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
- 2.3 Garagen und Nebenanlagen
- 2.4 Verkehrsflächen
- 2.5 Begrünung/Grünordnungsplan
- 2.6 Spielplatzflächen
- 2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 2.8 Immissionsschutz / Vorsorgemaßnahmen
- 2.9 Auswirkungen auf die Umwelt

3. Ordnungsmaßnahmen

- 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
- 3.2 Ordnung der Bebauung

4. Städtebauliche Daten

5. Kostenschätzung und Finanzierung

6. Verfahrensablauf

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

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wienbreite" liegt am Nordwestrand der Stadt Ilsenburg, wird im Norden begrenzt von der Grabenparzelle 55, im Osten von den Flurstücken 63 und 66 der Harzburger Straße (B 6), im Süden von den Nordgrenzen der Flurstücke 19/14, 19/7, 19/4 und 19/5 sowie im Westen von der Kleingartenanlage Mahrholzberg.

Der räumliche Geltungsbereich erfasst als Kernstück die beiden Ackerparzellen 113/16 und 64 sowie einige kleinere Parzellen im südlichen bebauten Teil.

1.2 Bestand

Das Plangebiet liegt in leichter Hanglage zwischen dem Fuß des Wienberges und der Bundesstraße 6 (Harzburger Straße). Das Gelände fällt mit einer Neigung von ca. 4 % in Richtung Nordost, wobei die höchste Erhebung im Bereich des geplanten Spielplatzes mit ca. 271 m üNN und der tiefste Punkt mit ca. 258,5 m üNN im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes an der B 6 liegt.

Der mittlere und nördliche Bereich des Plangebietes erfasst ausschließlich Ackerflächen, die aufgrund der vorgesehenen Bebauung nicht mehr neu bestellt wurden. Lediglich im südlichen Bereich befinden sich Bebauungen, Erschließungsstraßen und bewirtschaftete Grünflächen. Bei den erfassten Wohngebäuden handelt es sich um ein langgestrecktes 4-geschossiges Wohngebäude der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH und um eine Garagenhofanlage, die aus mehreren 1- bzw. 2-reihigen Garagenzeilen besteht.

Während das Wohngebäude von der Stichstraße "Mahrholzberg" erschlossen wird, hat der Garagenhof mit weiteren Garagenzeilen einen gemeinschaftlichen Anschluss an die Harzburger Straße (B 6). Dem Wohngebäude nördlich vorgelagert befindet sich ein Erschließungsweg mit begleitendem Grünstreifen, der bis zur Kleingartenanlage "Mahrholzberg" führt. Über diesen Weg ist auch der städtische Spielplatz in Höhe der Kleingartenanlage "Mahrholzberg" erreichbar. Der Spielplatz selbst besteht als großflächige Rasenanlage mit einzelnen Spielgeräten sowie einem eingezäunten Ballspielplatz.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme der Grün- und Pflanzfläche vor dem 4-geschossigen Wohngebäude und einer Umrandungsbepflanzung auf dem Spielplatz - keine Gehölz- oder Baumbestände vorhanden. Lediglich außerhalb des Plangebietes sind unmittelbar am Geltungsrand entlang der Harzburger Straße (B 6) Anpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen und im Bereich der angrenzenden Kleingartenanlage Hecken-, Baum- und Strauchanpflanzungen vorhanden.

1.3 Bisherige Rechtslage

Für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wienbreite" besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es hat allerdings durch frühere Investoren bereits seit 1991 den Versuch gegeben, anschließend an die vorhandene Bebauung des Mahrholzberges in nördlicher

Richtung ein allgemeines Wohngebiet zu erschließen. Das seinerzeit beplante Wohngebiet war gegenüber dem heutigen B-Plan mehr als doppelt so groß und zog sich ca. 270 m weiter nach Norden. Das Bebauungsplanverfahren blieb dann jedoch nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stecken und wurde letztendlich nicht weiter verfolgt. Somit bestehen keine rechtsverbindlichen Bauleitplanungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wienbreite".

Soweit für die vom Bebauungsplan erfasste Bebauung Bauvorhaben, Änderungen oder Erweiterungen an Gebäuden vorzunehmen waren, erfolgte dieses nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage -, da anderweitige planungsrechtliche Instrumente nicht vorhanden waren.

Der z. Z. im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg enthält die ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wienbreite" als allgemeines Wohngebiet einschl. der nördlichen Erweiterungsflächen bis zum beginnenden Hochwald in Richtung Stapelburg. Sonstige Vorgaben bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Es ist Ziel der Stadt Ilsenburg, sowohl für die Eigenentwicklung des Ortes als auch für Baulandnachfragen aus gewerblichen Neuansiedlungen, verstärkt Bauland für Einzel- und Doppelhausbebauungen bereitzustellen. Im Innenbereich Ilsenburgs liegende Wohnbauflächen bzw. Baulücken können aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der geringen Flächengrößen nicht die zu erwartende Nachfrage nach Bauland für das typische Einfamilienhaus decken.

Die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH als Investor hat daher in Abstimmung mit der Stadt Ilsenburg unbebaute Flächen nördlich der Bebauung Mahrholzberg aufgekauft, um hier entsprechendes Bauland anbieten zu können. Bereits heute ist festzustellen, dass in Ilsenburg arbeitende Bürger Wohnstandorte in den umliegenden Dörfern bezogen haben, da ein entsprechendes Angebot an Bauflächen in Ilsenburg fehlte. Mit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Eilerbach wird sich dieser Trend verstärken, sollte seitens der Stadt Ilsenburg oder z. B. der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH kein weiteres Wohnbauland erschlossen werden.

Die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes "Wienbreite" mit unmittelbarer Anbindung an die bebaute Ortslage aber auch an die Wald- und Naherholungsgebiete Ilsenburgs, hat die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH bewogen, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen aufzukaufen und hier im Jahr 1999 erschlossenes Bauland zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend den bisherigen Nachfragen soll vor allem der Bedarf für Einfamilienhäuser gedeckt werden. Hinzu kommen Doppelhäuser und Reihenhausbebauungen, für die ebenfalls bereits Nachfrage besteht. In einem geringeren Umfang wird Geschosswohnungsbau verwirklicht, der bisher an anderer Stelle wegen zu großer Schwierigkeiten hinsichtlich der Einpassung in vorhandene Bebauungen nicht verwirklicht werden konnte. Ergänzend kommt für den Geschosswohnungsbau die Auf-

gabe, die städtebauliche Situation zu verbessern und den derzeitigen Bebauungsrand des Wohngebietes Mahrholzberg optisch mehr zu gliedern.

2.2 Bauflächen

Für die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ist zum Einen die Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser, zum Anderen die Absicherung der sonstigen Arten der Wohnbaunutzung für die Eigenentwicklung des Ortes entscheidend. Eingereichte Baulandnachfragen zeigen auf, dass das größte Interesse der Bereitstellung von Einzelhausgrundstücken gilt, im geringeren Umfang aber auch Nachfrage nach Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung besteht. Es wurden daher - in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete und reine Wohngebiete - getroffen, in denen die o. g. Bauweisen in Form von Einzelhaus-, Doppelhaus-, Reihenhaus- und Geschosswohnungsbebauungen verwirklicht werden können.

Mit diesen unterschiedlichen Bauweisen und den dafür vorgenommenen Flächenzuordnungen lassen sich konfliktfreie Übergangslösungen zu den vorhandenen Wohnbauflächen des Mahrholzberges mit Geschosswohnungsbau und Garagenhofanlagen schaffen.

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wienbreite" wird für die Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Lediglich entlang der Kleingartenanlage wird ein schmaler Streifen für reine Wohnbebauung vorgesehen.

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.

Aufgrund der ablesbaren Bebauung des angrenzenden Baugebietes am Mahrholzberg kann davon ausgegangen werden, dass mit einer fortschreitenden baulichen Entwicklung des Plangebietes "Wienbreite" und einer möglichen nördlichen Erweiterung entlang der B 6 voraussichtlich nur die Wohnnutzung zu verzeichnen sein wird. Zur Absicherung dieser angestrebten Entwicklung erfolgt die Gestaltung des Erschließungsnetzes und die damit verbundene Möglichkeit der Grundstückszuschnitte. Innerhalb eines derartigen von Wohnnutzung geprägten Gebietes müssen vor Allem die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe als störend empfunden werden, so dass sie daher durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Bei den möglichen Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke aber auch Beherbergungsbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe kann davon ausgegangen werden, dass eine nicht angepasste bauliche Anlage im Bereich der neuen Wohnbauflächen nicht entstehen wird, da weder die Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums erforderlich

wird, noch die in späteren Jahren vorgesehenen Erweiterungen des Baugebietes die Vorhaltung eines eigenständigen Bereiches für die o. g. Nutzungen erfordern. Die möglichen Größen der Baugrundstücke schließen zudem großflächige, störende bauliche Anlagen aus.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine ausgewogene Abstufung zwischen der vorhandenen Geschossbebauung im Süden und den zukünftigen Ortsrandlagen in Richtung Stapelburg angestrebt. Dies bedeutet, dass anschließend an die vorhandene 4-geschossige Wohnbebauung eine zwingende 2-3-geschossige Bauweise erfolgt, die die gewünschte höhenmäßige Staffelung zwischen vorhandener Bebauung und 1-geschossiger Bauweise zur Ortsrandlage absichert. Zwischen der Erschließungsstraße "A" und der Lärmschutzanlage entlang der Harzburger Straße (B 6) wird ein Teil der Flächen mit eingeschränkter 2-Geschossigkeit (II*) ausgewiesen. Unter Beachtung der hier vorhandenen Verkehrslärmbelastungen durch die Harzburger Straße soll eine volle 2-Geschossigkeit mit zusätzlichem Ausbau des Dachgeschosses verhindert werden, da ansonsten bei den dann vorhandenen Gebäudehöhen ein Großteil der Schutzfunktion des Lärmschutzwalles verloren ginge. Die volle 2-Geschossigkeit soll daher nur für den möglichen Dachausbau als abgesichert gelten, wenn hier die 2/3-Grenze überschritten wird. Damit obere Aufenthaltsräume nur in begrenztem Umfang ausgewiesen werden können, erfolgt weiterhin eine Höhenbegrenzung dieser Gebäude auf max. Firsthöhe von 10,0 m über natürlichem Gelände. Mit der textlichen Festsetzung einer zulässigen Sockelhöhe von 0,5 m über natürlichem Gelände ist die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hinreichend bestimmt.

Auf den übrigen allgemeinen Wohngebietsflächen wird - bis auf wenige Flächen - die 1-geschossige Bauweise festgesetzt, die für die vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern hinreichend Gestaltungsfreiheit bietet.

Zusätzlich zu den ausgewiesenen Einzel- und Doppelhäusern wird in der offenen Bauweise die Herstellung von Hausgruppen möglich. Auf Baugrundstücken mit geschlossener Bauweise sollen - neben einem größeren Geschosswohnungsbau - vor allem Reihenhausbebauungen erfolgen. Da ein Teil der Reihenhausbebauung parallel zur geplanten Lärmschutzanlage entlang der B 6 liegt, kann für das Baugebiet von einer zusätzlich abschirmenden Wirkung hinsichtlich des Verkehrslärms der Harzburger Straße ausgegangen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen überwiegend flächenhaft festgesetzt, so dass zum einen z. B. die im Bebauungsentwurf dargestellten Gebäudeformen und Gebäudeanordnungen umgesetzt werden können, dem Investor aber gleichzeitig noch hinreichend Möglichkeit geboten wird, die Bauweise dem Bedarf entsprechend anzupassen.

Die festgesetzten Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen orientieren sich ebenso wie die Geschossigkeit an der vorhandenen Bebauung bzw. an der Ortsrandsituation. Während bei der Geschossbebauung und der Reihenhausbebauung für eine wirtschaftliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt wurde, reichen für die Bauflächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung Grundflächenzahlen von GRZ 0,35 aus. Nach dem Parzellierungsvorschlag werden für Einzel- und Doppelhäuser Baugrundstücke in der Größenord-

nung von ca. 500 - 800 m² vorgesehen. Die Baugrundstücke für Reihenhausbebauungen können Größenordnungen zwischen 300 - 400 m² erhalten.

Mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erreicht. Die Festsetzung einer GRZ 0,4 in Höhe der Obergrenze der BauNVO ist aber durchaus gerechtfertigt, wenn man bedenkt, dass z. B. bei angestrebter kleinteiliger Parzellierung von Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücken bereits mit Größenordnungen von 100 - 120 m² Grundfläche für Wohngebäude diese Obergrenze schnell erreicht wird. Es muss auch beachtet werden, dass den Bauherren spätere geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten offen stehen, ohne dass hier sogleich eine Änderung des B-Planes erforderlich wird.

Für versiegelte Nebenflächen wie Garagen, Gerätehäuser, Zugangswege, Terrassen usw. darf die zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO normalerweise bis zu 50 % überschritten werden. Da im gesamten Baugebiet jedoch eine hohe Durchgrünung angestrebt wird und zulässige Bodenversiegelungen nicht bis an die Obergrenzen getrieben werden sollen, wird die zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl von 50 % auf 25 % durch textliche Festsetzung begrenzt. Dies entspricht auch den Grundlagen des § 1 a BauGB, in dem der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gefordert wird.

2.2.2 Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) gem. § 3 BauNVO

Am Westrand des Plangebietes enthält der Bebauungsplan Nr. 16 "Wienbreite" die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, in dem der Bau von Einzel- und Doppelhäusern gestattet werden soll.

Entsprechend dem Nutzungskatalog gem. § 3 BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen, in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind und ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden können. Mit der Ausweisung des reinen Wohngebietes soll noch stärker auf die vorrangige Absicherung des Wohnens gezielt werden, da verschiedene Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht mehr allgemein zulässig sind. Der mit einem reinen Wohngebiet einhergehende Schutzanspruch ist auch insofern vertretbar, da von der ca. 200 m entfernten Bundesstraße 6 keine Einschränkungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Da im neuen Baugebiet "Wienbreite" auch die Erstellung von Holzhäusern möglich sein soll, diese jedoch wegen ihrer auffälligen Gestaltung in die Umgebungsbebauung nur schwer einzuordnen sind, wird das reine Wohngebiet hierfür als alleiniger Standort vorgesehen und in den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Fassaden entsprechend berücksichtigt.

Ansonsten gelten für das reine Wohngebiet die o. g. Aussagen zu den allgemeinen Wohngebietsflächen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweisen.

2.3 Garagen und Nebenanlagen

Für die allgemeinen Wohngebiete und das reine Wohngebiet sind sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich ausreichende Garagen-, Park- und Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Dies sollte aber unter der Zielsetzung erfolgen, dass im Interesse des Schutzes der Landschaft und des Naturhaushaltes möglichst wenig Freiflächen der Baugrundstücke zusätzlich versiegelt werden. Es ist daher anzustreben, notwendige Garagen oder Stellplatzflächen in die Nähe der Erschließungswege zu legen, so dass lange, versiegelte Zufahrtsflächen vermieden werden. Dieses Ziel wird durch eine textliche Festsetzung erreicht, die aussagt, dass Garagen und sonstige Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis 5 m hinter der rückwärtigen äußersten Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig sind.

Untergeordnete Nebengebäude (z. B. Bienenhaus, Gartenlaube o. ä.) oder sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die nur eine geringe überbaubare Fläche beanspruchen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen. Durch textliche Festsetzung wird allerdings abgesichert, dass Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nicht durch bauliche Anlagen sowie Stellplätze und Garagen - mit Ausnahme der Gemeinschaftsgaragen im Zuge der Lärmschutzanlage - unterbrochen werden dürfen.

Für die Einzelhaus- und Reihenhausbebauungen entlang der Straßen "H" und "I" wird geplant, im jeweiligen Straßenabschnitt max. 6 Garagen - geeignet für Erdüberschüttungen - im Bereich des Lärmschutzwalles unterzubringen. Ein Unterschreiten der Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand der Harzburger Straße wird hier für vertretbar gehalten, da dieser Raum ohnehin von der Lärmschutzanlage beansprucht wird. Aufgrund des erfolgten Ausbaus der B 6 ist auf absehbare Zeit nicht mit Flächenbedarf für die klassifizierte Straße B 6 zu rechnen.

2.4 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebietes war durch Voruntersuchungen sicherzustellen, dass bei möglicher Erweiterung von Baulandsausweisungen in nördliche Richtung entsprechend den Planinhalten des Flächennutzungsplanes ein Gesamtkonzept entsteht, das zum Einen die abschnittsweise Erschließung im Plangebiet "Wienbreite" erlaubt, zum Anderen durch Ergänzung dieses Verkehrsnetzes eine Erschließung der nördlichen Erweiterungsflächen in gleicher Form gestattet. Einzubeziehen in dieses Erschließungssystem ist die Herstellung einer neuen Zufahrt zur B 6 (Harzburger Straße), die im Rahmen zukünftiger B-Planausweisungen abzusichern ist. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung des Plangebietes "Wienbreite" aufgrund der relativ geringen Anzahl der Baugrundstücke über die vorhandene Straße "Mahrholzberg" gesichert werden kann.

Unter Beachtung dieser Gesamtproblematik für die Erschließung eines späteren Gesamtgebietes wird im Mittelbereich des Geltungsbereiches eine Sammelstraße "A" angeordnet, die im Süden Anschluss an die ausgebaute Stichstraße "Mahrholzberg" erhält und im Norden ab Grenze des Geltungsbereiches die Weiterführung bis zur neuen Einmündung in die B 6 gestattet. Von dieser Sammelstraße "A" gehen die Anliegerstraßen "B", "F" und "G" ab, die zusammen mit den übrigen Stich-

straßen "C", "D", "G", "H" und "I" das Wohngebiet zusammen mit den befahrbaren Wohnwegen "J" und "L" erschließen.

Die Sammelstraße "A" erhält Anschluss an die 6,5 m breite Stichstraße "Mahrholzberg", wobei allerdings aufgrund der geringen Verkehrsbelastung die Fahrbahnbreite auf 5,5 m zwischen den Borden begrenzt werden kann. Mit dieser Ausbaubreite werden die Begegnungsfälle Lkw/Lkw abgesichert. Auch ein Begegnungsfall Bus/Lkw kann unter Mitbenutzung von Aufweitungen oder 0,5 m breiten Schrammbordbereichen vollzogen werden. Solange die Weiterführung der Straße "A" nach Norden über das Plangebiet hinaus nicht möglich ist, erfolgt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der Ausbau eines provisorischen Wendeplatzes, der auch ein Wenden von Lkws erlaubt. Da der B-Plan keine zeichnerischen Festsetzungen für diesen provisorischen Wendeplatz enthält, erfolgt über eine entsprechende textliche Vereinbarung im städtebaulichen Durchführungsvertrag die Absicherung der Wendeplatzfläche bis zum späteren Anschluß an das Erschließungssystem des nördlichen Erweiterungsgebietes.

Für eine gesicherte Fußgängerführung wird ein 1,5 m breiter Gehweg, der durch einen 2,0 m breiten Grünstreifen bzw. Längsparkstreifen von der Fahrbahnfläche abgesetzt ist, auf der Westseite der Sammelstraße "A" angeordnet. Auf gesonderte Radwege soll aufgrund der beabsichtigten Ausweisung einer Tempo-30-Zone verzichtet werden.

Im Verknüpfungsbereich der vorhandenen Stichstraße "Mahrholzberg" mit der weiterführenden Sammelstraße "A" wird eine platzartige Aufweitung vorgesehen, die sowohl dem vorhandenen als auch dem zukünftigen Wohngebiet Kommunikations- und Begegnungsflächen bieten soll und für begrenzte Zeiträume z. B. Straßenverkauf von Händlern, kleinere Bürgerversammlungen oder Veranstaltungen erlaubt. Ansonsten können in den Seitenbereichen entlang der geplanten Baumreihen Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu möglichen Parkpaletten der angrenzenden Garagenhöfe angeordnet werden. Mit der kleinen Platzsituation sollen neben den städtebaulichen Zielen mit bewusst gestaltetem Verknüpfungsbereich zwischen alter und neuer Bebauung auch Räume für Begegnungen der Bevölkerung geschaffen werden.

Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen erfolgt im wesentlichen über die von der Sammelstraße "A" abgehenden Anliegerstraßen, die jeweils als Stichstraße mit entsprechender Wendeanlage ausgeplant wurden. Mit diesen Stichstraßen soll ein Durchfahren der Wohngebiete von Verkehrsanteilen, die dort weder Ziel- noch Quellverkehr darstellen, verhindert werden. Nur so ist sicherzustellen, dass die Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit geplantem niveaugleichen Ausbau hergestellt werden können. Die Anliegerstraßen sollen eine Grundbreite von 6,0 m erhalten, so dass in den Randbereichen der Verkehrsräume vereinzelt Stellplätze und Baumanpflanzungen untergebracht werden können.

Die Wendepplätze der Stichstraßen sind so bemessen, dass sie bei einer Grundbreite von 21,0 m von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden können und im Mittelbereich die Unterbringung von Stellplätzen und Grüninseln gestatten.

Ergänzt wird dieses Straßensystem durch ein Wegenetz, das in Verbindung mit den verkehrsberuhigten Wohnstraßen ein weitestgehend verkehrssicheres Erreichen der Ortskernlage Ilsenburgs, des

Spielplatzes und der Kleingartenanlage "Mahrholzberg" erlaubt. Fußwegverbindungen durch die geplanten Grünzonen bringen den Anschluss an das nahe Waldgebiet oder gestatten das gesicherte Erreichen des Naherholungsgebietes um das geplante Regenrückhaltebecken. Je nach Anforderung an die fußläufige Verbindung werden die Gehwegbreiten zwischen 1,5 - 2,5 m Grundbreite ausgelegt. In Grünbereichen sollte anstelle der Pflasterdecken eine wassergebundene Decke zur Anwendung gelangen.

Bei dem fortschreitenden Trend zur Einführung von Geschwindigkeitsreduzierungen innerhalb bebauter Ortslagen wird seitens der Stadt Ilsenburg vorgesehen, die Sammelstraße "A" als Tempo-30-Zone auszubauen. Dies bedeutet, dass der Ausbau der Straße in Pflasterbauweise niveaugleich bzw. mit nur geringen Bordansichten erfolgen kann. Die zukünftigen Verkehrsbelastungen werden so gering sein, dass sie auch von einer entsprechend ausgelegten Pflasterdecke problemlos aufgenommen werden können.

Für die verkehrsberuhigten Wohnstraßen wird grundsätzlich der Ausbau in Pflasterbauweise vorgesehen. Art der Pflasterung und farbliche Gestaltung werden im Rahmen der zukünftigen Ausführungsplanungen der Erschließungsanlagen festgelegt.

Zur Abdeckung des öffentlichen Parkplatzbedarfes in überwiegend vom Wohnen geprägten Gebiet werden nur wenige öffentliche Parkplätze ausgewiesen, da nur geringer Bedarf zu erwarten ist. Für den evtl. Besucher- oder Lieferverkehr stehen vermehrt in der Sammelstraße "A" und vereinzelt in den Stichstraßen Längsparkstreifen bzw. einzelne Stellplätze zur Verfügung. Die Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfes ist auf dem jeweiligen Baugrundstück gem. § 52 BauO LSA nachzuweisen. Für das neue Baugebiet stehen innerhalb von Sammelstraße und Erschließungsstraßen sowie des geplanten Platzes an der Straße "Mahrholzberg" ca. 45 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung. Bei den geplanten ca. 90 Wohneinheiten aus Einzel-, Doppel- und Reihenhauserstellung sowie Geschosswohnungsbau stellen die 45 Stellplätze für den zu erwartenden Besucherverkehr eine hinreichend Reserve dar.

Für die geplante Geschossbebauung an der Sammelstraße "A" böte sich eine sinnvolle Unterbringung von Fahrzeugen in einer Tiefgarage an, um somit die verbleibenden Freiflächen möglichst als Grünflächen gestalten zu können. Für die Absicherung der Stellplätze des Geschosswohnungsbaus können auch die Gemeinschaftsgaragen am südöstlichen Eckbereich des Plangebietes herangezogen werden, zumal hier Erweiterungsbauten für ca. 14 Garagen möglich sind. Alternativ ist angrenzend an das südliche Plangebiet - außerhalb des Geltungsbereiches - die Unterbringung von Stellplätzen auf einer die Garagenhöfe überspannenden Parkpalette denkbar, da hier entsprechende Höhenunterschiede zur Straße "Mahrholzberg" bestehen. Dies wäre um so sinnvoller, wenn die Zu- und Abfahrt zur Parkpalette und zu den Gemeinschaftsgaragen über die bereits heute bestehende Garagenausfahrt zur Bundesstraße 6 erfolgt.

2.5 Begrünung/Grünordnungsplan

Ziel der Planung muss es sein, für den Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzungen vorzunehmen. Dies gilt sowohl für den

öffentlichen Verkehrsraum als auch für die privaten Baugrundstücke. Eine städtebauliche Planung ohne entsprechende Berücksichtigung von Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen entspricht weder den Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, noch den umweltschützenden Belangen gem. § 1a BauGB.

Es besteht kein Zweifel, dass mit der Erschließung eines Baugebietes ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Dies gilt vor allem dann, wenn - wie im vorliegenden Fall - bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücksteile in zum Teil versiegelte Flächen umgewandelt werden. Nach dem Verständnis der Naturschutzgesetzgebung bedeutet bereits die Versiegelung bisher offenen Bodens einen Eingriff in Natur und Landschaft, der entsprechend der Eingriffsregelung gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen ist.

Für die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Luft, Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensgemeinschaften enthält. Über eine Eingriffsbilanzierung und Wertung der Auswirkungen erfolgt die Aufstellung eines Maßnahmenkataloges für durchzuführende Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen, damit der entsprechende Eingriffsausgleich erzielt werden kann.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen enthalten sowohl Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen, als auch durchzuführende Begrünungsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken. So enthalten der Lärmschutzwall, die nördliche Ortsrandeingrünung, der Grünstreifen zur Kleingartenanlage und der Spielplatzbereich Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. den beschriebenen Einzelmaßnahmen. Auf den Straßen- und Wegeflächen sind ebenfalls - entsprechend dem Maßnahmenkatalog - Baumpflanzungen mit Spitzahorn bzw. Vogelbeerbaum durchzuführen. Auf den Privatflächen sind mit Abschluss der Hochbaumaßnahmen ebenfalls Bäume, Sträucher oder Hecken entsprechend den festgesetzten Maßnahmen zu pflanzen.

Für eine landschaftsgerechte Einordnung der Bäume und Sträucher, aber auch für optimale Voraussetzungen für das Wachstum der Pflanzen wurden Artenlisten für Bäume und Sträucher erstellt, die diese Bedingungen erfüllen und daher als Vorgabe für durchzuführende Pflanzmaßnahmen zu beachten sind.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist auch die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens in naturnaher Bauweise mit eingegrüntem Ufer- und Böschungsbereichen zu anzurechnen. Der vorgesehene Einstau mit ständigem Wasserspiegel wird - in der gewässerarmen Umgebung - als besonders ökologische Bereicherung betrachtet.

Mit der Reduzierung möglicher Versiegelungsgrade und der Ausführung von Parkplätzen in nur teilversiegelnder Bauweise wird ein zusätzlicher Beitrag zu Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen geleistet.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit den Maßnahmen des Grünordnungsplanes, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden, der erforderliche Ausgleich innerhalb des Baugebietes erzielt werden kann.

2.6 Spielplatzflächen

Entsprechend den grundsätzlichen Anforderungen zur Bereitstellung von Kinderspielplatzflächen sind unter anderem in reinen und allgemeinen Wohngebieten - neben den privaten Kleinkinderspielplätzen - Spielplätze für Kinder bis zu 12 Jahren anzulegen. Diese sollen auf einem Weg von max. 400 m erreichbar sein. Innerhalb des Plangebietes besteht im südwestlichen Eckbereich eine ca. 3.500 m² große Spielplatzfläche, die sowohl für die angrenzende Wohnbebauung "Mahrholzberg" als auch für das neue Wohnbaugebiet "Wienbreite" ausreichend ist. Der Spielplatz ist über vorhandene Straßen- und Wegesysteme sowohl aus dem neuen als auch aus dem alten Baugebiet gut zu erreichen, so dass auf Ausweisung eines weiteren Spielplatzgeländes innerhalb der neuen Wohnbauflächen - zumal dieses wieder nur zu einer Randlagensituation führen würde - verzichtet werden konnte. Die Standortsituation des derzeitigen Spielplatzes bedeutet hinreichend Abstand zur verkehrsreichen Harzburger Straße (B 6), zentrale Lage innerhalb der Wohnbebauung, so dass der Spielplatz von angrenzenden Anwohnern mehr oder weniger beobachtet werden kann und Kinder dadurch besser geschützt sind.

Mit der zusätzlichen Belastung durch das neue Baugebiet entsteht allerdings das Erfordernis, Art und Zahl der Spielgeräte zu überprüfen und die erforderlichen zusätzlichen Einrichtungen bereitzustellen.

Aufgrund der vorhandenen Größenordnung der Spielplatzfläche besteht hinreichend Möglichkeit der Unterbringung weiterer Spielgeräte und Ballspielanlagen.

Legt man für die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % der zulässigen Geschossflächen im Einzugsbereich zugrunde, so müsste die Flächenausweisung aufgrund des neuen Wohnbaugebietes bei einer angenommenen mittleren Geschossflächenzahl von i. M. GFZ 0,5 ca. 1050 m² betragen. Selbst unter Berücksichtigung der erforderlichen umlaufenden Eingrünung und Schutzpflanzung liegt die nutzbare Fläche noch bei 2.500 m², so dass bei zukünftigem Einzugsbereich aus neuem und altem Wohnbaugebiet ein ausreichendes Angebot an Spielplatzfläche besteht.

Erst mit fortschreitender nördlicher Bebauung sind Festsetzungen für entsprechende neue Spielplatzflächen in den dann aufzustellenden Bebauungsplan aufzunehmen.

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.7.1 Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Die topographische Situation sowie die zu geringe Dimensionierung vorhandener Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Straße "Mahrholzberg" erfordern die Aufstellung eines Abwasserkonzeptes, das von den im Bereich der Stichstraße "Mahrholzberg" liegenden Kanalsystemen unabhängig ist.

Aufgrund der Höhensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Schmutzwasserkanäle so anzulegen, dass sie zum gemeinsamen Tiefpunkt im Wendeplatz Straße "H" gelangen. Bis zu diesem Punkt können die zu verlegenden Schmutzwasserkanäle mit normalen Rohrdimensionen DN 200 und wirtschaftlichen Verlegetiefen geführt werden. Im Bereich der Wendeplatzanlage ist dann allerdings eine Hebestelle anzuordnen, die das anfallende häusliche Schmutzwasser über die Trasse der Straße "H" und "I", den Gemeinschaftsgaragenhof und über die Seitenflächen der B 6 in Form einer Druckleitung bis zu Anschlusschächten im Bereich Harzburger Straße/Mahrholzberg drückt. Soweit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadt Ilsenburg bzw. für Ver-

sorgungsträger erforderlich werden, erfolgt hier die Absicherung durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan. Mit Ausweisung des Standortes für die Abwasser-Hebestelle und Festsetzung durchgängiger Leitungsrechte sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Für die Durchführung der Abwasserentsorgung bedarf es der Aufstellung eines mit Unterer Wasserbehörde, Abwasserverband Holtemme und Stadt Ilsenburg abgestimmten Abwasserkonzeptes und der entsprechenden Einleitungsgenehmigung.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers stehen im Bereich des Plangebietes keine Vorfluter zur Verfügung. Der ca. 600 m nördlich gelegene Kienbach wäre mit einem entsprechenden RW-Kanal nur unter hohem Kostenaufwand zu erreichen, so dass hier, in Anbetracht der geringen Größe des Baugebietes, eine Ableitung des Oberflächenwassers über den direkt angrenzenden Straßenseitengraben der B 6 erfolgen soll.

Das anfallende Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen der Privatgrundstücke und öffentlichen Straßenflächen wird über zu entsprechend dimensionierende Regenwasserkanäle dem Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes zugeführt. Eine das Baugebiet durchziehende Versickerungsmulde innerhalb eines öffentlichen Grünbereiches kann ebenfalls für angrenzende Nebenflächen zur Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers herangezogen werden. Soweit Flächendrainagen angeschnitten werden, kann hier ebenfalls die schadlose Aufnahme des anfallenden Drainagewassers erfolgen.

Für das gesamte Baugebiet wurde eine hydraulische Berechnung erstellt, die sowohl die erforderliche Dimensionierung der zu verlegenden Regenwasserkanäle als auch die Bemessung des mit einem ständigen Wassereinstaus versehenen Regenrückhaltebeckens enthält. Die Größenordnung des Regenrückhaltebeckens wird die Regenrückhaltung für einen 15-Minuten-Regen gestatten, wobei allerdings aufgrund der topographischen Situation Teilflächen aus der Straße "H" und "I" ohne Speicherung direkt in den Überlauf geführt werden müssen.

Grundsätzlich wird bei der vorgesehenen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers davon ausgegangen, dass die derzeit in den Straßenseitengraben der B 6 fließende Wassermenge von ca. 93 l/s aus dem z. Z. unversiegelten Ackerbereich auch bei kompletter Erschließung des Baugebietes nicht überschritten wird. Höhere Abflussmengen aufgrund zukünftiger Versiegelungen werden durch das geplante Regenrückhaltebecken gespeichert und mit begrenzter Abflussmenge gleichmäßig an den Straßenseitengraben der B 6 abgegeben.

Mit Ausweisung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens in öffentlicher Grünfläche liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vor. Die Einleitungsbedingungen sind vor Erschließungsbeginn in Abstimmung mit Unterer Wasserbehörde, Abwasserverband und Straßenbaulastträger der B 6 zu regeln. Für den mit dem Ausbau der Harzburger Straße neu gestalteten Straßenseitengraben der B 6 werden keine negativen Auswirkungen aufgrund der Einhaltung vorh. Abflussmengen zu erwarten sein. Es besteht zukünftig die Möglichkeit, bei Erweiterung des Bebauungsplanes nach Norden, das Überlaufwasser in die dort vorgesehenen RW-Kanäle der öffentlichen Straßen einzubeziehen, so dass die derzeitige Regelung aufgehoben werden kann.

2.7.2 Wasserversorgung

2.7.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt mittels Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz der Stadt Ilsenburg. Durch Neuverlegungen von Trinkwasserleitungen entsprechender Dimensionierung kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Trinkwassermengen für das neue Wohnbaugebiet als abgesichert gelten können.

2.7.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann aufgrund der Stellungnahme des Wasserversorgungsbetriebes nicht über das zu zukünftige Trinkwasserleitungsnetz erfolgen. Auch die Entnahmemöglichkeit aus dem geplanten Regenrückhaltebecken ist aufgrund der rückwärtigen Erschließungsanlage nur eingeschränkt möglich.

Da die Löschwasserbereitstellung, die für Wohngebiete 48 m³/h über 2 Stunden erfordert, insgesamt im Bereich des Wohngebietes Mahrholzberg als unbefriedigend betrachtet werden muss, ist zwischen Stadt Ilsenburg und dem Wasserversorgungsunternehmen ein Gesamtkonzept zur Löschwasserversorgung abzustimmen, das sowohl die Anforderungen aus dem bisherigen Wohnbaugebiet Mahrholzberg als auch dem neuen Wohnbaugebiet "Wienbreite" erfüllt. Vereinbart wird eine Löschwasserentnahmestelle im Zuge der B 6, wo mit direktem Abgang aus der Fernwasserleitung DN 300 der erforderliche Betriebsdruck und die erforderliche Wassermenge abgesichert werden kann.

2.7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist vom zuständigen Versorgungsträger EVM sicherzustellen. Die für die Erschließung der neuen Baugrundstücke erforderlichen Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel werden im Zuge der Straßenbaumaßnahmen als Erdkabel mitverlegt und an das vorhandene Stromnetz im Bereich der Stichstraße "Mahrholzberg" bzw. entsprechend den Vorgaben des Versorgungsträgers angeschlossen.

Für die Stromversorgung wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die zeichnerische Festsetzung einer Trafostation im Bereich der Straße "A" vorgenommen. Bei der Verlegung der Erdkabel stehen dem Versorgungsträger die öffentlichen Straßen und Wege sowie die ausgewiesenen Leitungsrechte für ein wirtschaftliches Leitungsnetz zur Verfügung.

2.7.4 Gasversorgung

Die zukünftigen Baugrundstücke erhalten Anschluss an das bestehende Gasnetz des zuständigen Versorgungsträgers Nordharzer Kraftwerke. Die Verlegung der erforderlichen Gasleitungen kann im öffentlichen Verkehrsraum der Sammelstraße "A" und der Anliegerstraßen vorgenommen werden, wobei z. T. über Wegeverbindungen die Möglichkeit eines Ringschlusses besteht.

Soweit der Versorgungsträger außerhalb dieser öffentlichen Verkehrsräume Leitungstrassen benötigt - z. B. für eine Einbindestelle in die vorhandene Gasleitung entlang der B 6 - bestehen für den Versorgungsträger zusätzliche Leitungsführungen über öffentliche Grünflächen oder festgesetzte Leitungsrechte.

2.7.5 Fernmeldekabel

Durch die Deutsche Telekom soll die erforderliche Verlegung und Installierung eines Fernmeldekabelnetzes vorgenommen werden. Die Erreichbarkeit aller Baugrundstücke ist über das geplante Erschließungsnetz aus öffentlichen Straßen und Wegen gesichert.

Die Verlegung von Breitbandkabel durch einen privaten Betreiber konnte zwischenzeitlich durch entsprechende Vertragsverhandlungen zwischen Investor und Anbieter sichergestellt werden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Gesamtverkabelung des Baugebietes, so dass jeder Bauherr den gewünschten Anschluss erhalten kann

2.7.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Abfallzweckverband Nordharz sicherzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Entsorgung durch Erweiterung der bisherigen Fahrtroute "Mahrholzberg" sichergestellt wird. Sämtliche Baugrundstücke liegen - mit Ausnahme der Reihenhausbebauung der Straße "I" an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Anliegerstraße. Für die Bewohner der Straße "I" ergibt sich das Erfordernis, die Mülltonnen bis zur Einmündung in die Straße "G" zu rollen. Die max. Entfernung bis zur Müllübergabestelle liegt mit ca. 55 m aber noch in einem zumutbaren Bereich.

Sämtliche Erschließungsstraßen und Wendeanlagen wurden so bemessen, dass sie von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden können. So lange sich eine Weiterführung der Sammelstraße "A" in Richtung nördliche Erweiterungsflächen nicht abzeichnet, wird am Ende der Straße "A" ein provisorischer Wendeplatz eingerichtet, der das Wenden von Müllfahrzeugen oder Lkws gestattet.

2.8 Immissionsschutz/Vorsorgemaßnahmen

2.8.1 Immissionsschutz

Bei der Beurteilung des Immissionsschutzes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet bei entsprechenden Vorsorgemaßnahmen nur geringen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist. Hier handelt es sich zum Einen um mögliche Staub- und Geruchsbelästigungen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zum Anderen aus Lärmbeeinträchtigungen der Harzburger Straße (B 6).

Bei den Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlichen Tätigkeiten kann davon ausgegangen werden, dass diese nur sehr gering sind und nur an wenigen Tagen im Jahr auftreten. Aufgrund der vorhandenen Ortsrandlage müssen diese geringen Beeinträchtigungen aber akzeptiert werden, zumal sie nur bei bestimmten Windrichtungen und bei vereinzelt landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Aussaat, Düngen, Pflügen oder Ernten auftreten können.

Anders hingegen verhält es sich bei den Lärmemissionen die von den Verkehrsbelastungen der Harzburger Straße (B 6) ausgehen. Hier wurde bereits in einem Gutachten des TÜV Hannover Sachsen-Anhalt aus dem Jahre 1993 für das ursprünglich geplante Baugebiet "Mahrholzberg II" an gleicher Stelle festgestellt, dass für die unmittelbar neben der B 6 liegenden Baugrundstücke bei fehlender Lärm-schutzanlage Überschreitungen der Orientierungswerte von 55 dB(A)/45 dB(A) Tags/Nachts um bis zu

10 dB(A) zu erwarten sind. Bei Einbeziehung des Vorhandenseins einer Ortsumgehungsstraße - in diesem Fall gleichzusetzen mit der B 6n - kann aufgrund geringerer Verkehrsbelastungen von ca. 4 dB(A) geringeren Emissionswerten ausgegangen werden.

Damit die Auswirkungen des Verkehrslärmes aus Verkehrsbelastungen der B 6 unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrsmengen richtig eingeschätzt werden konnten, wurde ein erneutes Schallgutachten auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wienbreite" erstellt. In den Rechenergebnissen ist festzustellen, dass bei einer Verkehrsmenge von DTV = 13.439 Kfz/24h trotz geplanter Lärmschutzanlage mit einer maßgeblichen Schirmkante von $H_w = 4,0$ m sowohl Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts als auch der Immissionsgrenzwerte gem. den Regelungen der 16. BImSchV von 59 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts stattfinden. Da sich das Baugebiet teilweise innerhalb der Ortslage und teilweise im Bereich der freien Strecke der B 6 befindet, wurden die schalltechnischen Berechnungen für die freie Strecke in der Variante I mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 70/70 km/h und in der Variante II mit 100/80 km/h für Pkw/Lkw durchgeführt. Aufgrund der z. T. nicht unerheblichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Tempo 100/80 km/h wird die Stadt Ilsenburg beim zuständigen Straßenbaulastträger für einen Übergangsbereich der freien Strecke eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h beantragen. Ein weiteres Abrücken der geplanten Bebauung von der B 6 zwecks Einhaltung von Immissionsgrenzwerten kann seitens der Stadt Ilsenburg für die geplante städtebauliche Entwicklung Ilsenburgs nach Norden nicht befürwortet werden.

Der Bebauungsplan enthält daher für die lärmvorbelasteten Wohnbauflächen WA 1 bis WA 7 zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen, die bei konkreten Einzelbauvorhaben zu beachten sind. Dies können z. B. sein: Erfüllung von Schalldämmwerten von Fenstern und Außenbauteilen, Einbau von schallgedämmten Zu- und Abluftöffnungen für Fenster von Kinderzimmern und Schlafzimmern auf den zur B 6 ausgerichteten Gebäudeseiten, Verzicht auf Aufenthaltsräume oder Fensteröffnungen zur Lärmquelle der B 6, usw.

Bei den südwestlichen Gebäudebereichen und den Freiflächen kann davon ausgegangen werden, dass sie überwiegend im Lärmschatten liegen und daher keiner zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen bedürfen.

2.9 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wienbreite" treten gegenüber der heutigen Ortsrandsituation erhebliche Vorteile für das Orts- und Landschaftsbild auf. Zwar werden gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung weitere Flächen der Bebauung zugeführt, jedoch enthält der Bebauungsplan zahlreiche zeichnerische und textliche Festsetzungen für eine verstärkte Durchgrünung des neuen Baugebietes. Die vorgesehenen Randbepflanzungen werden - zusammen mit den Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken - einen harmonischen Übergang zwischen der zukünftigen Bebauung und der freien Landschaft im Norden des Plangebietes bringen.

Insgesamt wird das neue Baugebiet - nach der Gesamterschließung - zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen, da der zukünftige Ortsrand sich weiter vor die Waldlage des Wienberges

verlagert. Eingrünung und Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude mit der Festsetzung auf 1-geschossige Bauweise am Bebauungsrand werden aber hier einem unmittelbaren Bruch zwischen Bebauung und freier Landschaft entgegenwirken. Es kann im Gegenteil davon ausgegangen werden, dass die vorgenommene Abstufung der Geschossigkeit innerhalb des Baugebietes eine wesentliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation mit abruptem Übergang zwischen 4-geschossiger Bauweise und freier Landschaft darstellt.

Da sämtliche Straßen und Wege geländebegleitend gebaut werden, somit Aufschüttungen oder Abgrabungen entfallen, werden sich die zukünftigen Bebauungen den nach Nordosten abfallenden Gelände- verhältnissen anpassen und sich nicht als störende Baukörper in der leicht bewegten Landschaft bemerkbar machen.

Mit der zukünftigen Verlagerung des Ortsrandes nach Norden treten zwar keine Auswirkungen auf wertvolle Landschaftsbestandteile ein, da im Plangebiet weder Baum- noch Strauchpflanzungen vorhanden sind, jedoch erfolgt mit der zusätzlichen Versiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Festsetzungen von Pflanzungen im öffentlichen Bereich und auf Privatflächen werden hier einen entsprechenden ökologischen Ausgleich für den veränderten Naturhaushalt bringen. Gerade Gehölz- und Baumanpflanzungen in den vorgesehenen Grünstreifen und Flächen mit Pflanzgebot sowie den Flächen des Regenrückhaltebeckens sind von größter ökologischer Bedeutung, da sie Nistgelegenheit für Singvögel, Lebensraum für Kleintiere, Nahrungsquelle, Windschutz usw. bieten. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wird sich das neue Wohnbaugebiet als durchgehend begrünter Ortsteil darstellen.

Das Kleinklima wird durch zukünftige Versiegelung der Böden und Wärmeabstrahlung der Gebäude nur geringfügig verändert, da der Anteil der Versiegelungsflächen relativ gering gehalten wurde. Eine bei Wohnbebauungen übliche Durchgrünung mit Großgrün, Strauchanpflanzungen und Rasenflächen sowie das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenparzellen, werden hier einen entsprechenden Ausgleich bringen. Durch die lockere Bebauung wird der Luftaustausch zwischen bebauter Ortslage und offener Landschaft nur gering behindert.

Hinsichtlich der Luftbelastungen durch emittierte Schadstoffe werden mit der Ausweisung eines reinen bzw. allgemeinen Wohnbaugebietes keine schädigenden Auswirkungen auf Umwelt und Wohnbebauung zu verzeichnen sein, da eine Zulässigkeit von emittierenden Betrieben weder im WR- noch im WA-Gebiet möglich ist. Von Vorteil ist des weiteren, dass das neue Wohnbaugebiet an die bereits vorhandene Erdgasversorgung der Ortslage Ilsenburg angeschlossen wird, so dass Luftbelastungen aus Einzelfeuerungsanlagen nicht zu erwarten sind.

Positiv kann auch die zu erwartende Lärmsituation aus Lärmquellen im Baugebiet beurteilt werden. Da aufgrund der Festsetzungen von WR- und WA-Gebieten nur Wohngebäude bzw. lediglich zur Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 50/40 dB(A) bzw. 35 dB in reinen Wohngebieten und von 55/45 dB (A) bzw. 40 dB (A) in allgemeinen Wohngebieten in den Tag-/Nachtwerten nicht überschritten werden. Das Fahrtenaufkommen innerhalb des zu erschließenden Gebietes wird so gering sein, dass aus Gründen der Verkehrsbelastung

keine Überschreitungen dieser Vorgaben zu befürchten sind, da lediglich Anliegerverkehr im gesamten Plangebiet zu verzeichnen sein wird.

Zur Reduzierung der Lärmbeeinträchtigungen aus der Verkehrsbelastung der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße 6 wird eine 4 m hohe Lärmschutzanlage erstellt, die für das angrenzende WA-Gebiet - mit Ausnahme unmittelbarer Gebäudelagen zur B 6 - max. Lärmbeeinträchtigungen in Höhe der Immissionsgrenzwerte absichern soll.

Das Plangebiet "Wienbreite" liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder Schutzzonen für die Wassergewinnung. Zur besseren Grundwasserneubildung wurden allerdings soweit als möglich Festsetzungen für Grünflächen und sonstige unversiegelte Bereiche getroffen.

Im vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz stehen ausreichende Reserven zum Anschluss der neuen Wohnbaugebiete zur Verfügung.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Kanalanlagen im Trennsystem und eine Hebestelle mit Druckleitung in die vorhandene Ortskanalisation eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser gelangt über RW-Kanalanlagen in das Regenrückhaltebecken und von dort in den Straßenseitengraben der B 6. Dieser erreicht in ca. 600 m Entfernung den Vorfluter Kienbach.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Für die erforderliche Parzellierung der Verkehrsflächen und Baugrundstücke sind Ordnungsmaßnahmen des Grund und Bodens nicht erforderlich, da mit den betroffenen Grundstückseigentümern der landwirtschaftlichen Flächen bereits Einigung über den Ankauf der Flächen durch die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH (IWG) erzielt wurde. Es ist vorgesehen, dass die IWG das gesamte Bauland erschließt, die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen für die Stadt Ilsenburg herauslöst, und die dann baureif erschlossenen Grundstücke an Bauwillige weiter veräußert.

Sollte eine zufriedenstellende Flächenaufteilung nicht zustande kommen, was aber bei der geringen Anzahl der Grundstückseigentümer und dem alleinigen Erwerber IWG nicht zu erwarten ist, bleiben Ordnungsmaßnahmen nach dem IV. Teil des BauGB (Umlegungsverfahren) vorbehalten. Die Teilung der Bauparzellen und deren Grundstückszuschnitte und -größen erfolgt entsprechend den vorhandenen Baulandnachfragen, wobei allerdings auf eine annähernde Erhaltung der Anzahl der Bauplätze entsprechend dem Bebauungsentwurf zu achten ist (Bodenschutzklausel gem. § 1 a BauGB).

3.2 Ordnung der Bebauung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wienbreite" enthält eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Auch wenn der bisher bebaute südliche Bereich mit seiner Geschossigkeit, Gestaltung der Fassaden und Dachformen und Dachfarben keine bauliche Anpassung erfordert, soll doch für den zu erschließenden Bereich aufgrund der Gebietsgröße und der von mehreren Seiten einsehbaren Ortsrandlage ein gewisser Gestaltungsrahmen vorgegeben werden. Dabei soll es Ziel sein, die we-

sentlichen Gestaltungsanforderungen Ilsenburger Baugebiete nicht unbeachtet zu lassen. Insgesamt wurden die Einzelfestsetzungen zur Gestaltung so getroffen, dass dem Bauherren genügend Spielraum für seine gestalterischen Vorstellungen bleibt. So enthält die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung im wesentlichen Aussagen zur Gestaltung der Dächer, der Hauptfirstrichtung von Gebäuden und zur Gestaltung der Fassaden, sowie der Sockelhöhen von Gebäuden.

Für zwei parallel zur Lärmschutzanlage liegende Bauflächen wurde des weiteren die Stellung der baulichen Anlage mit größter Längsausdehnung und gleichgerichteter Hauptfirstrichtung vorgegeben. Hier soll erreicht werden, dass sich entlang der Straßen "H" und "I" traufseitige Ausrichtungen der Häuser ergeben, die gleichzeitig mit ihren Dachflächen den Lärmschutz zur B 6 verstärken.

Anforderungen bestehen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile. Gerade hier könnten Außenwandgestaltungen sowohl in farblicher Hinsicht als auch in der Auswahl der Baumaterialien den Gesamteindruck des Ortsbildes erheblich stören. So werden z. B. helle bis erdfarbene Farbtöne für die Außenwandgestaltung vorgegeben und der Einsatz von Imitationen natürlicher Baustoffe ausgeschlossen. Die vorgegebenen Farbwerte entsprechen den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung von Ilsenburg, so dass hier eine harmonische Einordnung des neuen Baugebietes erwartet werden kann.

Aufgrund der markanten Wirkungen von Holzblockhäusern werden diese einschl. entsprechender Farbvorgabe nur im WR-Gebiet zugelassen, da nur hier im Übergang zur Kleingartenanlage "Mahrholzberg" mit den vorhandenen Gartenhäusern und Lauben die städtebauliche Anpassung gegeben ist.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungsmerkmal stellt die Dachdeckung dar. Hier wird für Hauptgebäude und geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden die Dachdeckung mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in der Farbe 'ziegelrot' vorgegeben. Es soll erreicht werden, dass sich das Neubaugebiet in seinen Dachflächen der Dachlandschaft des Kerngebietes Ilsenburg, welches überwiegend in roten Tonziegeln gedeckt wurde, anpasst. Die örtlichen Gestaltungsvorschriften enthalten daher analoge RAL-Töne, die sich vom Farbton in die vorhandenen Dachlandschaften einpassen.

Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind mit Flachdächern, begrünten Dächern oder geneigten Dächern mit Ziegeldeckung herzustellen. Im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit Dachneigung und Dacheindeckung des Hauptgebäudes herzustellen.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Flächenbilanz

Brutto-Bauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 7,36 ha.

Davon entfallen auf:

WR-Bauflächen	0,75 ha	= 10,19 %
WA-Bauflächen	4,55 ha	= 61,82 %
Verkehrsflächen	0,86 ha	= 11,68 %
Parkplatzflächen	0,03 ha	= 0,41 %

Grünflächen	1,12 ha	= 15,22 %
Wasserflächen	0,05 ha	= 0,68 %
Flächen für Versorgungsanlagen	<u>0,00 ha</u>	<u>= 0,00 %</u>
	7,36 ha	= 100,00 %

Für die bisher noch unbebauten Baugrundstücke wurden Parzellierungsvorschläge angegeben, die nicht zwingend sind, sondern bei entsprechenden Baulandwünschen noch geringfügig geändert werden können. Die dargestellten Grundstücksgrößen, die allerdings eine Mindestgröße von 500 m² für Einzelhäuser möglichst nicht unterschreiten sollten, gestatten den Bau von freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit den entsprechenden Freiflächen sowie die Unterbringung von Garagen und untergeordneten Nebengebäuden.

Der Bebauungsentwurf enthält:

1 bebautes Baugrundstück mit Größe von	ca. 6.000 m ²
46 unbebaute Einzel-/Doppelhaus-Baugrundstücke mit Größen von	ca. 500 m ² - 1.100 m ²
13 unbebaute Reihenhausgrundstücke mit Größen von	ca. 300 m ² - 600 m ²
5 unbebaute Baugrundstücke für Geschossbebauung	ca. 1.300 m ² - 3.500 m ²

65 Baugrundstücke insgesamt

Geschätzte Einwohnerzahl:

aus bebauter Ortslage		= ca. 120 EW
aus zukünft. Bebauung		
(Einzel-, Doppel-, Reihenhaus)	ca. 59 x ca. 1,3 WE x 2,6 EW/WE	= ca. 200 EW
aus Geschosswohnungsbau	ca. 65 x ca. 2,6 EW/WE	<u>= ca. 169 EW</u>
geschätzte Einwohnerzahl im Geltungsbereich		= ca. 489 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird beim Bebauungsplan Nr. 16 "Wienbreite" nicht erforderlich, da hier die Erschließung des Gesamtgebietes über einen privaten Investor erfolgt, der über einen städtebaulichen Vertrag Planung, Durchführung und Finanzierung übernimmt. So ist vorgesehen, dass die anfallenden Kosten aus Grunderwerb, Planung und Durchführung von dem Investor Ilsenburger Wohnungsbau-gesellschaft mbH zu übernehmen sind und eine Kostenbeteiligung der Stadt Ilsenburg im Rahmen der Erschließung entfällt.

Inwieweit bei späterer Übernahme der öffentlichen Straßen und Wege durch die Stadt Ilsenburg bzw. durch Übernahme der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalnetze durch den Abwasserverband

Holtemme Ausgleichs- oder Übernahmekosten zu erheben sind, wird über entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem jeweiligen Übernahmepartner geregelt.

Grundsätzlich kann bei der Erschließung des Baugebietes "Wienbreite" davon ausgegangen werden, dass der Bauträger Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH sowohl bei der Erschließung des Baugebietes als auch bei späteren eigenen Hochbaumaßnahmen eine sparsame, wirtschaftlich vertretbare Lösung anstrebt.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Investor IWG. Diese wird im Rahmen ihrer vertraglichen Abwicklungsvereinbarungen die erforderlichen Mittel für die Gesamterschließung des Baugebietes bereitstellen, so dass der vorgesehene Baubeginn für die privaten Hochbaumaßnahmen mit Sommer 1999 verwirklicht werden kann.

6. Planverfahren

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

Der Rat der Stadt Ilseburg hat in seiner Sitzung vom 1998 beschlossen, für das unter Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 16 "Wienbreite" mit der Ausweisung von Wohngebieten aufstellen zu lassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am.....1998 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom - 1998 durchgeführt, wobei im Rahmen der Ratssitzung vom 04.11. ein Erörterungstermin mit Darlegung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes erfolgte.

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

Mit Rundschreiben vom 09.11.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und über die Ziele der Bauleitplanung unterrichtet.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden nach Abwägung in den Entwurf des B-Planes Nr. 16 "Wienbreite" eingearbeitet.

In der Sitzung vom 16.12.1998 hat der Stadtrat nach Beratung der eingegangenen Stellungnahmen die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes einschl. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

6.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung vom 10.02.1999 hat der Rat der Stadt Ilseburg nach Behandlung der vorgebrachten Anregungen aus der Offenlegung den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB, bestehend aus der Plan-

zeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie gem. § 87 (3) Satz 1 und Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt die integrierte örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Begründung sowie Grünordnungsplan wurden gebilligt.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 "Mahrholzberg II" wurde aufgehoben.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

Mit dem Investor Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB abzuschließen.

6.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (2. öffentliche Auslegung)

Aus formaltechnischen Gründen wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wienbreite" erforderlich. In seiner Sitzung vom 17.03.1999 hat daher der Rat der Stadt Ilseburg den bisherigen Satzungsbeschluss aufgehoben und die erneute Auslegung beschlossen.

Die 2. Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.04.1999 bis 17.05.1999 einschl. Einschaltung der Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 22.03.1999.

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergab sich kein neues Abwägungsbedürfnis, so dass der Planinhalt weiterhin Bestand hat und lediglich redaktionelle Änderungen vorzunehmen waren. Im Rahmen der Sitzung des Rates der Stadt Ilseburg vom 09.06.1999 erfolgte die Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen einschl. einer noch nachträglich eingegangenen Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg zu den geplanten Lärmschutzmaßnahmen.

Weiterhin erfolgte die Unterrichtung des Rates über das am 18.05.1999 durchgeführte Bürgergespräch zum Bebauungsplanverfahren "Wienbreite". Die Bürger des angrenzenden Wohngebietes Mahrholzberg hatten im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Unterschriftensammlung von ca. 400 Bürgern eingereicht, die Bedenken zur Durchführung des Bebauungsplanes enthielt. Nach nochmaliger Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens und der Abwicklung der Erschließung des Baugebietes in der Bürgerberatung vom 18.05.1999 gingen von den Bürgern des Wohngebietes Mahrholzberg keine Bedenken ein.

Der Bebauungsplan "Wienbreite" wurde einschl. Grünordnungsplan als Bestandteil der Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wurde zugestimmt.

Die Verwaltung der Stadt Ilseburg wurde beauftragt, mit dem Investor des Baugebietes "Wienbreite" einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB abzuschließen.

Ilseburg, den **07. Juli 1999**

Bürgermeister



Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 16 "Wienbreite"

vom *12.4.1999* bis *12.5.1999*

öffentlich ausgelegen.

Ilseburg, den **07. Juli 1999**

Beschlossen vom Rat der Stadt Ilseburg

Ilseburg, den **07. Juli 1999**

Bürgermeister

