

# Begründung

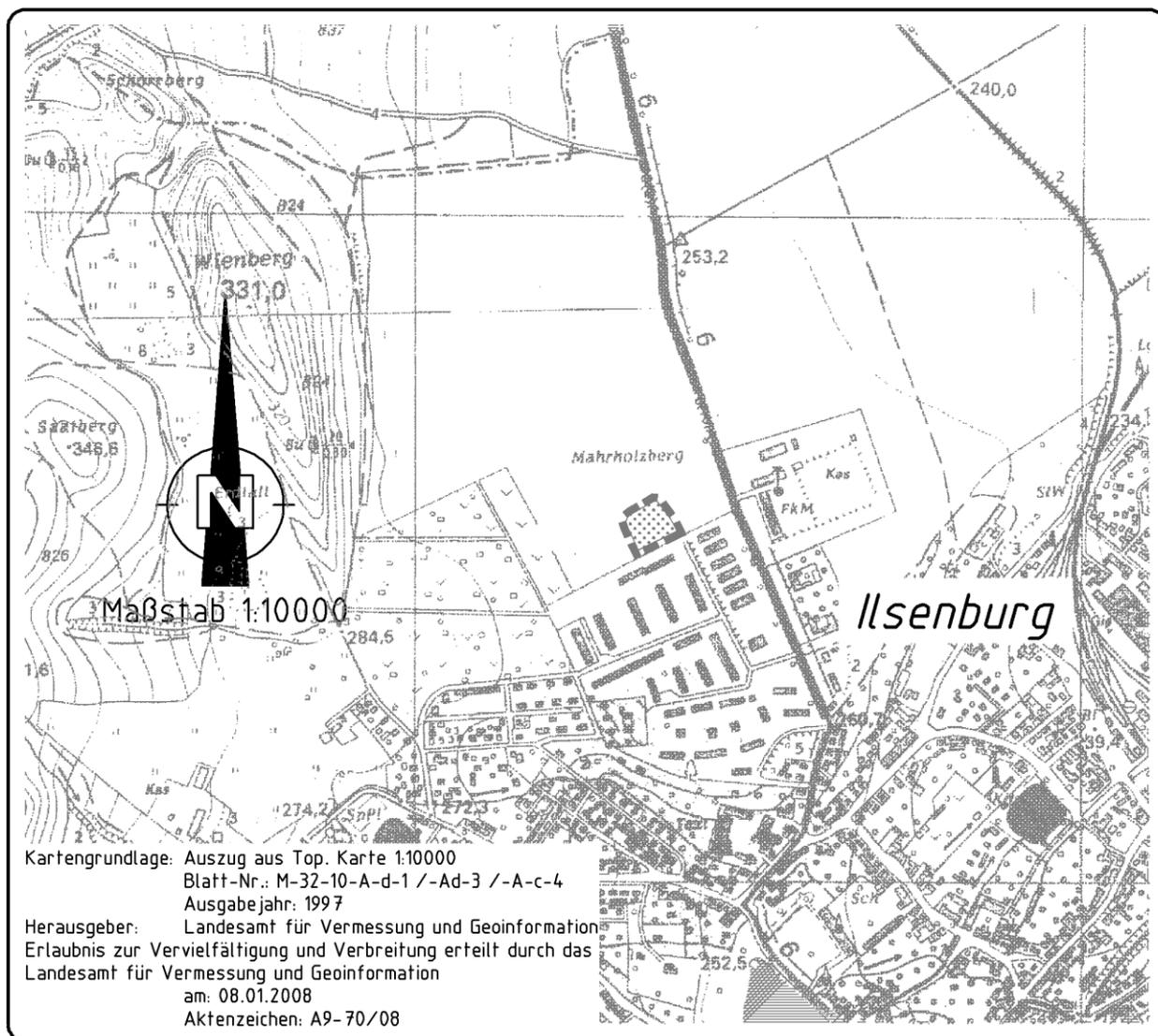
zur

1. Änderung zum

## Bebauungsplan Nr. 16 "Wienbreite"

der Stadt Ilsenburg, Landkreis Wernigerode

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



### Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: [Conterra@t-online.de](mailto:Conterra@t-online.de)

Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

Fassung § 10 BauGB

**B e g r ü n d u n g**  
zur 1. Änderung zum  
**Bebauungsplan Nr. 16 "Wienbreite"**  
**der Stadt Ilsenburg, Landkreis Wernigerode**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**I n h a l t:**

- 1.     Ausgangslage**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand
  - 1.2 Bisherige Rechtslage
  
- 2.     Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Allgemeine Planungsziele
  - 2.2 Bauflächen
  - 2.3 Verkehrsflächen
  - 2.4 Grünflächen, Pflanzgebote
  - 2.5 Denkmalschutz
  - 2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen
  - 2.7 Immissionsschutz
  - 2.8 Bodenschutz
  
- 3.     Ordnungsmaßnahmen**
  - 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
  - 3.2 Ordnung der Bebauung
  
- 4.     Städtebauliche Daten**
  
- 5.     Kostenschätzung und Finanzierung**
  
- 6.     Verfahrensverlauf**

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand**

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt zwischen den Straßen „Wienbreite“ und „Versteckter Winkel“ im Baugebiet „Wienbreite“ in Ilsenburg.

Es umfasst das Flurstücke 248 der Flur 4 der Gemarkung Ilsenburg.

Von der 1. Änderung werden z. Z. nicht vermarktungsfähige, brachliegende und potentielle Bauflächen betroffen.

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßen „Wienbreite“ (Wohnsammelstraße) und „Versteckter Winkel“ (Anliegerstraße) handelt es sich um im weiteren Verlauf um beidseitig angebaute Straßen. Die Straßen, wie das vorhandene Gelände, verlaufen in einem leichten Gefälle von West nach Ost. Bei der Bebauung handelt es sich um eine relativ dichte Bebauung mit überwiegend 1 bis 2 - geschossigen Einzel- und Reihenhäusern. Angrenzende Baugrundstücke sind bereits bis auf die angrenzende Ostseite vollständig bebaut.

Zur Zeit sind im Geltungsbereich eine 2 bis 3 - geschossige und geschlossene Bauweise festgesetzt. Seit mehreren Jahren konnten keine Bauwilligen für die betroffenen Bauflächen gefunden werden. Deshalb soll nunmehr mit der 1. Änderung ermöglicht werden, diese Baufläche mit bis zu einer 2 - geschossiger offener Wohnbebauung zu schließen.

### **1.2 Bisherige Rechtslage**

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Wienbreite“ mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, in 2 bis 3 - geschossiger geschlossenen Bauweise.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird von der örtlichen Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellpflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 erfasst, die bei baulichen Maßnahmen zu beachten ist.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Ilsenburg ist durch Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg seit dem 31.07.2002 rechtswirksam. Auf den Flächen des Plangebietes wurden im F-Plan ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die mit der beabsichtigten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Einklang stehen. Es bedarf daher keiner Änderung des F-Planes.

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

- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ sowie

des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REP)

- Grundzentrum

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzländer“.

Mit dem Neubau von bis zu 6 Einfamilienhäusern im Änderungsbereich des Baugebietes „Wienbreite“ von Ilsenburg sind keine Auswirkungen auf das ökologische Verbundsystem, das Grundzentrum bzw. dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzländer“ zu

verzeichnen.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

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

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Es ist Ziel der Stadt Ilseburg, sowohl für die Eigenentwicklung des Ortes als auch für Baulandnachfragen aus Neubürgern, verstärkt Bauland für Einzel- und Doppelhausbebauungen bereitzustellen. Im Innenbereich Ilseburgs 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 Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH als Investor hatte in Abstimmung mit der Stadt Ilseburg die unbebauten Flächen nördlich der Bebauung Mahrholzberg aufgekauft und hier das Baugebiet „Wienbreite“ erschlossen. Da das Baugebiet „Wienbreite“ bis auf die geplante 2- bis 3-geschossige geschlossene Baufläche bereits bebaut ist, soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der vorhandene Bedarf für Einfamilienhäuser gedeckt werden, da sonst ein Abwandern, der in Ilseburg arbeitende Bürger an Wohnstandorte in den umliegenden Dörfern zu befürchten ist. Mit der Neuansiedlung von Gewerbe- und Produktionsbetrieben in den Gewerbegebieten "Ellerbach" bzw. im „Industriepark“ und die daraus resultierende steigende Nachfrage nach Wohnbauland könnte sich dieser Trend der Abwanderung verstärken, sollte kein weiteres Wohnbauland erschlossen werden.

Für den Änderungsbereich ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 16 „Wienbreite“ eine 2 - bis 3 - geschossige geschlossene Bauweise zwingend festgesetzt. Da in den letzten Jahren keine Interessenten dafür gefunden werden konnten, soll mit der Ausweisung von bis zu 2 Vollgeschossen und offener Bauweise erreicht werden, dass das noch offene Baufeld geschlossen werden kann.

Die von der 1. Änderung betroffene Wohnbaufläche soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den anliegenden Bebauungen anpassen.

### **2.2 Bauflächen**

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wienbreite“ wird für die Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet) wie bisher festgesetzt.

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 L 85 voraussichtlich nur die Wohnnutzung zu verzeichnen und angestrebt wird. Zur Absicherung dieser 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.

Die festgesetzten Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen orientieren sich ebenso wie die Geschossigkeit an der vorhandenen Bebauung. Mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erreicht. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 in Höhe der Obergrenze der BauNVO ist aber durchaus gerechtfertigt, wenn man bedenkt, dass z. B. bei angestrebter kleinteiliger Parzellierung bereits mit Größenordnungen von 100 - 120 m<sup>2</sup> 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 bestehendem Baugebiet jedoch eine hohe Durchgrünung vorhanden ist 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.

## **2.3 Verkehrsflächen**

### **2.3.1 Erschließung**

Die Erschließung der bestehenden Baugebietes „Wienbreite“ erfolgt über die Straße „Wienbreite“ und den abgehenden Anliegerstraßen, die jeweils als Stichstraße mit entsprechender Wendeanlage hergestellt wurden.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderliche Wohnstraße, Straße „A“, erhält eine Grundbreite von 4,0 m und eine Anbindung an die bestehende Anliegerstraße

„Versteckter Winkel“. Für die Straße „A“ wird grundsätzlich der niveaugleiche Ausbau in Pflasterbauweise, angepasst an das vorhandene Baugebiet, vorgesehen.

### **2.3.2 Garagen und Nebenanlagen**

Für das allgemeine 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.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird von der örtlichen Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellpflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 erfasst, die bei baulichen Maßnahmen zu beachten ist.

### **2.4 Grünflächen, Pflanzgebote**

Für die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wienbreite“ 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 erfolgte die Aufstellung eines Maßnahmenkataloges für durchzuführende Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen, damit der entsprechende Eingriffsausgleich innerhalb des Baugebietes erzielt werden konnte.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen enthielten sowohl Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen, als auch durchzuführende Begrünungsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken. Für die betroffene Änderungsfläche sind entsprechend textlicher Festsetzung mit Abschluss der Hochbaumaßnahmen je Einzel-, Doppel- oder Hausgruppengrundstück mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

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.

Auf eine Überprüfung des bestehenden Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da keine zusätzlichen Flächen bis auf die Straße „A“ versiegelt werden.

### **2.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gebäude, die im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt befindet.

Auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkSchG LSA wird aufmerksam gemacht.

## **2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **2.6.1 Schmutz- und Regenwasser**

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

Das im Plangebiet für die 1. Änderung anfallende Schmutz- und Regenwasser kann an die bestehende Kanalisation in der Straße „Versteckter Winkel“ bzw. über den bestehenden RW-/SW-Hausanschluss angebunden werden.

Es ist vorgesehen, dass die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH die entsprechenden RW-/SW-Hauptkanäle einschl. noch fehlender Hausanschlüsse für den Teil der Änderungsfläche herstellt und über einen Erschließungsvertrag die Übergabe an den Abwasserverband regelt.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind die entsprechenden Entwässerungsanträge bei Herstellung der künftigen Bebauung beim Abwasserverband Holtemme zu stellen.

Über einen Nutzungsvertrag vom 02./09.05.2007 zwischen Landesbetrieb Bau, Niederlassung West und der Verwaltungsgemeinschaft Ilsenburg ist die Gestattung der zeitweisen Einleitung des Überlaufes des Regenrückhaltebeckens aus dem Baugebiet „Wienbreite“ in den Straßenseitengraben bei der Station 1.520 abgeschlossen.

### **2.6.2 Wasserversorgung**

*Trinkwasserversorgung:*

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilsenburg angeschlossen, die in der Straße "Versteckter Winkel" bzw. „Wienbreite“ zur Verfügung stehen.

Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

*Löschwasserversorgung:*

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über den vorhandenen technischen Hydranten Nr. 20: Wienbreite 7/Ecke Wollingeröder Weg Nr. 21: Mahrholzberg 48 und der Löschwasserentnahmestelle im Zuge der L 85 (gegenüber der Zufahrt zum Verwaltungsgebäude der Stadt Ilsenburg).

### **2.6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen E.ON Avacon AG sichergestellt.

### **2.6.4 Gasversorgung**

Aufgrund der in den Straßen "Versteckter Winkel" und „Wienbreite“ vorhandenen Gasleitungsnetz ist ein Anschluss an die zentrale Gasversorgung der Stadt Ilsenburg möglich. Ein Anschluss an das Leitungsnetz sollte gerade aus Gründen geringerer Luftverschmutzungen angestrebt werden, da eine Gasheizung aufgrund geringerer Schadstoffbelastungen eine umweltfreundlichere Lösung darstellt.

Zuständig für die Gasversorgung ist die Harz Energie GmbH in Goslar.

### **2.6.5 Telefonkabel**

Im öffentlichen Straßenraum der Straße "Versteckter Winkel" bzw. „Wienbreite“ bestehen

Telefonleitungen der Deutschen Telekom, so dass auch hier bei Bedarf ein entsprechender Neuanschluss an das Fernmeldenetz möglich ist.

#### **2.6.6 Breitbandkabel**

Im öffentlichen Straßenraum der Straße "Versteckter Winkel" bzw. „Wienbreite“ bestehen Breitbandleitungen des Netzanbieters ewt communications GmbH, so dass auch hier bei Bedarf ein entsprechender Neuanschluss der Änderungsfläche an das Breitbandkabelnetz möglich ist.

#### **2.6.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Da das Plangebiet der 1. Änderung nicht direkt von Müllfahrzeugen befahren werden kann, sind die Müllbehälter durch den Eigentümer am Abholtag an den Müllübergabepplatz an der Straße „Versteckter Winkel“ zu transportieren und zur Entleerung bereitzustellen.

#### **2.7 Immissionsschutz**

Da sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht verändert, sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu befürchten.

#### **2.8 Bodenschutz**

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

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

### **3. Ordnungsmaßnahmen**

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

Für die erforderliche Parzellierung der Verkehrsfläche und Baugrundstücke sind Ordnungsmaßnahmen des Grund und Bodens nicht erforderlich, da sich die Flächen im Besitz der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH (IWG mbH) befinden. Es ist vorgesehen, dass die IWG mbH den Teil der Änderungsfläche erschließt, die öffentliche Verkehrsfläche für die Stadt Ilsenburg herauslöst, und die dann baureif erschlossenen Grundstücke an Bauwillige weiter veräußert.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wienbreite“ übernimmt die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen des bestehenden Bebauungsplanes, so dass sich die Teiländerungsfläche mit der Gestaltung der Fassaden und Dachformen und Dachfarben in das bestehende Wohngebiet „Wienbreite“ integriert. Insgesamt wurden die Einzelfestsetzungen zur Gestaltung so getroffen, dass den 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.

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. RAL-Farbtöne für die Außenwandgestaltung vorgegeben und der Einsatz von Imitationen natürlicher Baustoffe ausgeschlossen. Die vorgegebenen Farbwerte entsprechen den Vorgaben der „Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“ von Ilsenburg, so dass hier eine harmonische Einordnung des Baugebietes erwartet werden kann.

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 rotem Farbton 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**

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 0,34 ha

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet = Nettobauland	0,32 ha = 94,12 %
Verkehrsfläche	<u>0,02 ha = 5,88 %</u>
	0,34 ha = 100,00 %

Der Bebauungsentwurf enthält:

6 unbebaute Baugrundstücke mit Größen von ca. 425 m<sup>2</sup> - 676 m<sup>2</sup>

Geschätzte Einwohnerzahl:

aus zukünftiger Bebauung ca. 6 x ca. 1,3 WE x 2,6 EW/WE = ca. 20 EW

#### **5. Kostenberechnung und Finanzierung**

##### **5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen**

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird bei der 1. Änderung zum 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 Planung und Durchführung von dem Investor Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH zu übernehmen sind und eine Kostenbeteiligung der Stadt Ilsenburg im Rahmen der Erschließung entfällt.

Inwieweit bei späterer Übernahme der öffentlichen Straßen 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.

## **5.2 Finanzierung der Baumaßnahme**

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH. Diese wird im Rahmen ihrer vertraglichen Vereinbarungen die erforderlichen Mittel für die 1. Änderung bereitstellen.

## **6. Verfahrensverlauf**

### **6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB.**

In der Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2007 wurde der Planentwurf eingehend beraten und für die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange gem. 13 i.V. mit § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Die öffentliche Auslegung zur 1. Änderung des B-Planes erfolgte in der Zeit vom 27.12.2007 bis 31.01.2008. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 17.12.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

### **6.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

In der Sitzung des Rates der Stadt Ilsenburg vom 11.03.2008 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planunterlagen, textlichen Festsetzungen und in die Begründung eingearbeitet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wienbreite" mit der integrierten örtlichen Bauvorschriften wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den .....2008

---

Bürgermeister