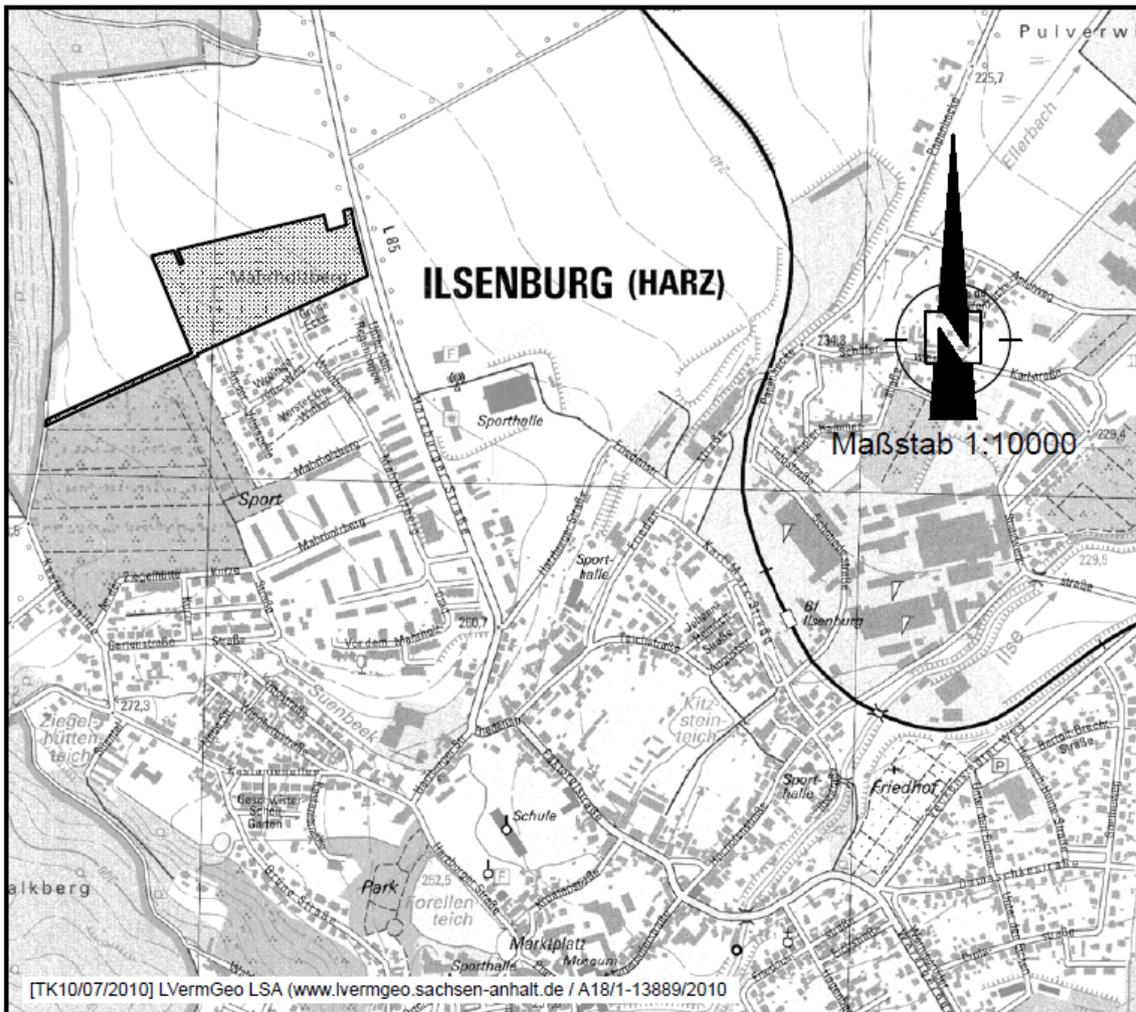


Stadt Ilseburg

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite II“



Verfasser:

Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24

039452/84193

039452/84194

Stand 13.03.2020

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wienbreite II“ werden seitens der Einheitsgemeinde Ilsenburg die städtebaulichen Ziele verfolgt, die Siedlungstätigkeit auf das Grundzentrum (OT Ilsenburg) wieder zu konzentrieren und auszurichten.

Folgende Entwicklungsziele entsprechend der Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen werden angestrebt:

- die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich im OT Ilsenburg erfolgen (Grundzentrum)
- die Einwohnerzahlen sollen bei ca. 10.000 EW gehalten werden, um die vorhandene Infrastruktur weiter auszulasten und damit erhalten zu können
- dafür soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden
- die Einpendler sollen dazu von 61 % auf 50 % reduziert werden (langfristiges Ziel).

Dabei sind die bestehende, erhaltenswerte Baustruktur (insbesondere Zentrumsbereich), die Vorgaben der Raumordnung (z. B. Zentrale-Orte-System, Vorrang-/ Vorsorgegebiete) und naturräumlich schutzwürdige Bereiche zu beachten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Ortes in Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft zu bringen und diese Entwicklung bauleitplanungsrechtlich abzusichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird eine maßvolle und behutsame Siedlungsentwicklung auf Flächen vorgenommen, die derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt werden und bei denen der Anschluss an eine vorhandene Erschließungsstraße vorbereitet ist.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ erwartet, die im Bebauungsplan ausgeglichen werden müssen. Hierfür ist die Pflanzung von Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen, standortgerechten Arten in den Randbereichen und im Zentrum des Plangebietes vorgesehen. Dadurch wird zusätzlich die Strukturvielfalt der Lebensräume im Plangebiet erhöht. Insgesamt entspricht die Verbesserung der Wohnfunktion dem Ziel einer zurückhaltenden Bebauung und Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg. Auch die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Pflanzungen ausgeglichen. Die geplante Bebauung fügt sich weitestgehend harmonisch an das Ortsbild an und die Pflanzungen bilden einen landschaftsgerechten Übergang zur angrenzenden freien Landschaft. Somit ist eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gegeben.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und haben sich Bürger aus dem bestehenden Baugebiet „Wienbreite“ und Bedenken hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Spielstraße „Wienbreite“ als Erschließungsstraße (Zustand nach dem Ausbau, Schallimissionen) bzw. für die Erschließungsarbeiten geäußert und eine 2. Zufahrt von der L 85 gefordert, die auch für Rettungsfahrzeuge als notwendig erachtet.

Bezogen auf die mehrfachen Hinweise im Rahmen des 1. Verfahrensschrittes ist eine Zufahrt direkt zur L 85 geplant. Durch die Änderung der Zufahrt zum geplanten Baugebiet über die L 85 sind keine zusätzlichen Belastungen auf die bestehende Gemeindestraße zu erwarten, da auch der Baustellenverkehr zur L 85 erfolgen wird.

Ein Bürger weist zusätzlich darauf hin, dass der Abstand zur bestehenden Bebauung nach seiner Meinung zu gering (6m) sei und die bestehende Wegebeziehung außerhalb der bisherigen Grenzen weiterhin Bestand haben sollte.

Die südliche Baugrenze zum bestehenden Wohngebiet wird um 2 m nach Norden verschoben.

Mit der Verschiebung der Baugrenze um 2 m ergibt sich ein ausreichender Freiraum mit 5 m Mindestabstand. Künftige Gebäude werden sich zur Nordseite orientieren, damit die Terrassen nach Süden und Westen ausgerichtet werden können, so dass sich ein Abstand > 8 bis 10 m ergeben wird.

Eine zusätzliche Wegverbindung ist nicht geplant, da mit dem Anschluss an den Fußweg entlang der Kleingärten, dem Anschluss an die Straße „An der Vitikapelle“ und der „Wienbreite“ ausreichende Anbindungen zur Verfügung stehen.

Die Kleingartenanlage Mahrholzberg weist auf das bestehende Leitungssystem für die Wasserversorgung ihrer Anlage hin sowie ein Drainagesystem auf der Ackerfläche.

Das bestehende Leitungssystem bleibt bestehen. Über eine Fachplanung wird sichergestellt, dass die bestehenden Systeme in Funktion bleiben.

Der Hinweis zur Drainage wird zur Kenntnis genommen und wird in der aufzustellenden Fachplanung zum Temporären naturnahen Hochwasserschutz beachtet.

Ein Bürger aus Ilsenburg weist auf die Wichtigkeit und die Bedeutung der einheitlichen Dachlandschaft mit roten und braunen Dächern hin und lehnt die untypischen anthrazitfarbene bzw. „schwarze“ Dachendeckungen ab.

Dem Einwand wird gefolgt und die festgesetzten schiefergrauen, anthrazitgrauen und graphitgrauen bzw. deren Mischöne der örtlichen Bauvorschrift werden nicht Gegenstand in den Satzungen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist eine mögliche Vernässungserscheinung im Bereich des künftigen RRB hin. Diese Gefahr besteht nicht, da das RRB abgedichtet wird.

Der WAHB weist eine notwendige hydraulische Vorbetrachtung und den Abschluss eines Durchführungs- und Kostenregelungsvertrag hin.

Zwischen der Stadt Ilsenburg, dem WAHB und dem Investor, den Stadtwerken Wernigerode, erfolgte die Abstimmung, dass der WAHB die Erschließung des Baugebietes für die Entsorgungsleitungen vornimmt. Die entsprechende vertragliche Vereinbarung ist durch den Investor noch abzuschließen.

Die Freiwillige Feuerwehr Ilsenburg sieht die bestehende Zufahrt über den „Mahrholzberg“ als nicht ausreichend an.

Rettungsfahrzeuge haben künftig 2 Möglichkeiten die neue Baugebiet zu erreichen:

- über die neue Zufahrt von der L 85
- und das bestehende Baugebiet („Wienbreite“)

Die Anbindung an das bestehende Baugebiet wird so baulich ausgeführt, dass es nur für Rettungsfahrzeuge nutzbar ist (Poller mit Feuerwehrschlüssel).

Die Regionale Planungsgemeinschaft und das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Landesplanerische Stellungnahme) weisen darauf, dass die zentralen Orte wie Ilsenburg so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Gemäß Z 3 sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe auch als Wohnstandorte zu entwickeln. Im Z 17 wird ein Bedarfsnachweis gefordert für entwicklungsfähige Flächen, also auch für Wohnbauflächen als Ziel der Raumordnung gefordert.

Dieser Nachweis wurde in der Begründung geführt.

Die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) weist darauf hin, dass die geplanten Vorhaben (z. B. Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwall) vom Bauverbot nach § 24 Abs. 1 StrG LSA betroffen sind.

Zusammen mit dem Straßenbaulastträger wurde aufgrund der vorgesehenen Bebauung, die geplanten neuen OD-Grenzen festgelegt und einvernehmlich abgestimmt. Ein entsprechender Antrag liegt dem Straßenbaulastträger vor und ist in Bearbeitung.

Aufgrund dieser Veränderung ist die Stadt Ilsenburg für die Regelungen baulicher Anlagen entlang der L 85 zuständig.

Der Landkreis Harz, Unter Wasserbehörde weist darauf hin, dass ein Entwässerungskonzept noch fehlt. Dieses hat der Investor in Zwischenzeit erarbeitet und mit dem Landkreis abgestimmt.

Die Immissionsschutzbehörde gibt den Hinweis, dass die Festsetzungen zum Lärmschutzwall zu unbestimmt.

Der Investor hat zur Konkretisierung der Festsetzungen des Lärmschutzwalles ein Schallgutachten aufgestellt, welche in die Planunterlagen und in der Begründung eingearbeitet werden.

Die untere Bodenschutzverordnung fordert den Nachweis, dass die Maßnahmenwerte der BBodSchV nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 eingehalten werden.

Der Investor führt über eine Baugrund-/ Bodenuntersuchungen den Nachweis zur Einhaltung der Bundesbodenschutzverordnung.

Der Fachdienst Planung / Schul-, Jugendhilfe-, Sozialhilfe-, Sportstättenplanung weist darauf hin, dass die Kapazitäten an Kinderbetreuungsplätzen in der Kindertageseinrichtung in Ilsenburg beschränkt sind und somit auch die Aufnahme neuer Kinder begrenzt ist. Bei hinzukommendem Bedarf ist mit dem Landkreis Harz abzustimmen, inwieweit eine Erweiterung oder ein Neubau einer Kindertagesstätte infrage kommt (Benehmensherstellung gem.§ 10 Abs. 1 Kinderförderungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt). Der Bedarf von Kindergartenplätzen wird von der Stadt Ilsenburg geprüft und in der Begründung ergänzt.

öffentliche Auslegung

Die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) weist darauf hin, die Fachunterlagen zur geplanten Anbindung der LSBB vorzulegen sind. Diese wurden zwischenzeitlich erarbeitet und liegen dem LSBB vor.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz regt an, dass die geplanten und festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen vom Erschließungsträger vor Verkauf der Baugrundstücke umgesetzt und die weitere Pflege über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Ilsenburg und dem zukünftigen Bauherrn gesichert werden sollten. Damit wird gewährleistet, dass die Bepflanzung auch nach den Vorgaben der Stadt Ilsenburg erfolgt und die damit beabsichtigte Artenvielfalt umgesetzt wird.

Die Stadt Ilsenburg sichert über den städtebaulichen Vertrag die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die weitere Pflege durch den Vorhabenträger ab.

In Abhängigkeit der Umsetzung des Bebauungsplanes verweise die untere Naturschutzbehörde auf den § 40 (1) Nr.4 BNatSchG

Nr. 4: das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete bis einschließlich 1. März 2020; bis zu diesem Zeitpunkt sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete (hier: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) ausgebracht werden. Artikel 22 der Richtlinie 92/43/EWG sowie die Vorschriften der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 sind zu beachten.

Die Verwendung von einheimischen Saatgut (hier: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) wurde in die Planunterlage aufgenommen.

Der Landkreis Harz (untere Wasserbehörde SG Wasser) weist darauf hin, dass für die Errichtung einer Überfahrt über das zukünftige Gewässer eine wasserrechtliche Genehmigung nach §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA zu beantragen ist.

Die Antragsunterlagen wurden erarbeitet und liegen der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vor.

Im B-Plan ist das vorliegende Entwässerungskonzept als textliche Festsetzung zu verankern z.B. „Die Entwässerung hat gemäß Entwässerungskonzept vom 27.06.2019 zu erfolgen. Die Grundstücke sind an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen“ (SG Abwasser).

Das Entwässerungskonzept vom 27.06.2019 wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Punkt 7).

Der Landkreis Harz (untere Wasserbehörde SG Wasser) weist darauf hin, dass für die beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser in das zukünftige Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen.

Die erforderlichen Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Einleitung von Niederschlagswasser in das zukünftige Gewässer wurden erarbeitet und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Die untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt in der Festsetzung auf die alternative einer Lärmschutzwand (ebenfalls 3.5 m hoch) zu verzichten, da für eine Lärmschutzwand neben der Höhe regelmäßig auch das Dämmmaß anzugeben ist, um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung zu erreichen. Bei einem Wall genügt hingegen das Höhenmaß.

Der Empfehlung wird gefolgt und in der Begründung und in der auf die alternative Lärmschutzwand verzichtet.

Zusätzlich zu den gesetzlichen Mindestanforderungen zum Lärmschutz beabsichtigt die Stadt Ilsenburg weitergehenden passiven Schallschutz festzulegen, um den Anwohnern einen höheren Wohn-

komfort zu sichern. Der passive Schallschutz wird im Punkt 6.2 unter Bezugnahme auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der Fassung vom Nov. 1989) bestimmt. Diese DIN wurde im Januar 2018 vollständig neu gefasst. Die Ermittlung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt seither auf vollständig geänderten Bewertungsgrundlagen. Auf Lärmpegelbereiche wird nunmehr verzichtet. Ein Verweis auf die DIN 4109 (alte Fassung) ist nicht mehr möglich, da diese zurückgezogen ist und somit nicht mehr existent.

Dem Hinweis des Landkreises wird gefolgt und die Stadt Ilsenburg verzichtet auf einen Verweis auf die DIN 4109. Die zusätzlich zu den gesetzlichen Mindestanforderungen zum Lärmschutz weitergehenden passiven Schallschutz als Empfehlung in der Planunterlage aufgenommen.

Im Umweltbericht wird ausschließlich der innergebietliche Verkehr thematisiert. Gerade die relevanten Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen von der östlichen L 85 werden hingegen nicht berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen von der östlichen L 85 wurden im Umweltbericht zusätzlich aufgenommen und bewertet, um so die relevanten Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen von der östlichen L 85 aufzuzeigen.

Planungsalternativen

Planungsalternativen standen bei dem Bebauungsplan Nr. 34 „Wienbreite“ nicht zur Verfügung.