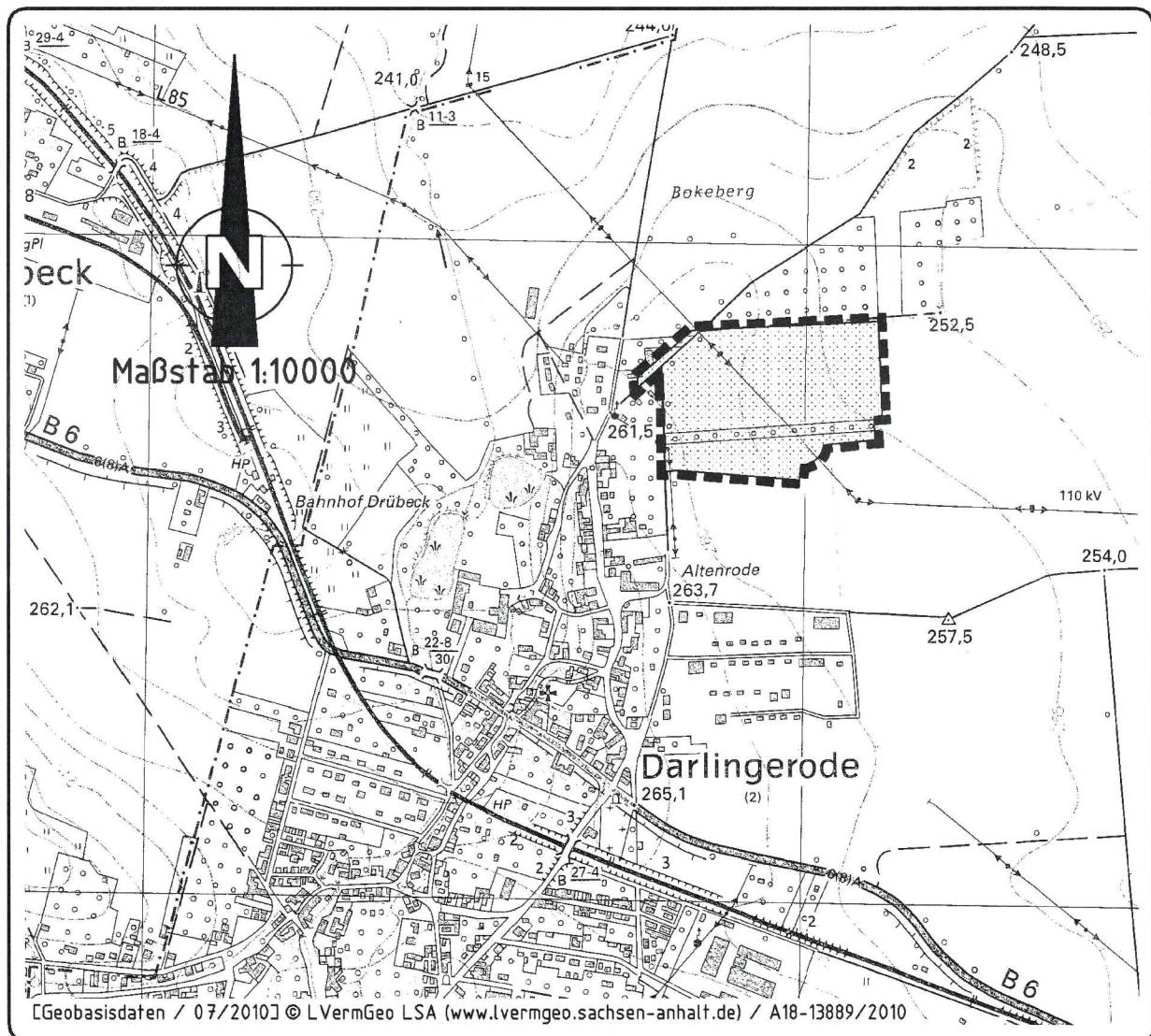


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 2
"Halberstädter Weg - Nord - Teil II"
2. Änderung

Stadt Ilsenburg OT Darlingerode, Landkreis Harz



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, 38871 Ilsenburg
039452/84193
039452/84194

Fassung § 10 BauGB

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 2
"Halberstädter Weg - Nord - Teil II"
2. Änderung

Stadt Ilsenburg OT Darlingerode, Landkreis Harz

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, Wasserflächen
 - 2.5 Denkmalschutz
 - 2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 2.7 Bodenschutz
 - 2.8 110 KV-Leitung

- 3. Städtebauliche Daten**

- 4. Kostenschätzung und Finanzierung**

- 5. Verfahrensablauf**

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst die gleichen Flurstücke 376 und 612 und Teilflächen der Flurstücke 589, 371, 72 und 354 der Flur 3 Gemarkung Darlingerode wie in der 1. Änderung.

1.2 Bisherige Rechtslage

Die 2. Änderung des B-Planes bezieht sich auf das Gebiet der rechtsgültigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Halberstädter Weg - Nord - Teil II“. Der Bebauungsplan wurde am 30.05.2012 durch den Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) als Satzung beschlossen und mit der Veröffentlichung am 02.06.2012 rechtskräftig.

Gegenüber der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen für die Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Halberstädter Weg - Nord - Teil II“ dient der Umsetzung der Belange des Erschließungsträgers, den Stadtwerken Wernigerode GmbH, hinsichtlich einer effektiveren und effizienteren Erschließung der Verkehrsflächen und der notwendigen Versorgungsleitungen sowie der Vereinfachung für die Erteilung der Baugenehmigung im Bereich der beteiligten Grundstücke, wo die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückgenommen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Halberstädter Weg - Nord - Teil II“ umfasst Änderungen

- der Festsetzungen öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Entfall und Reduzierung von Planstraßen und Fußwegen)
- den Wegfall von Baugrenzen an den entfallenden Straßenverkehrsflächen
- der textlichen Festsetzung für Grundstückszufahrten zu überbaubaren Flächen
- der Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsgerechtes für den WAHB gegenüber der wirksamen Fassung.

Zusätzlich erfolgt eine Berichtigung der festzusetzenden Wasserfläche aufgrund durchgeführter Vermessungsleistungen.

2.2 Bauflächen

Baugrenzen

Im Bereich des Wegfalls der Planstraßen C, DD und EE werden allgemeine Wohngebietsflächen festgesetzt. Die Baugrenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind dadurch entbehrlich und entfallen.

Mit Einkürzung der Planstraße BB erfolgt eine Anpassung der Baugrenze. Für die Verlegung der

notwendigen Entsorgungsleitungen (Regen- und Schmutzwasserhauptkanal) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode bzw. deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

Änderung textlichen Festsetzungen

Durch den teilweise Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche für die Erschließung der östlichen Grundstücke entlang der 110 KV-Freileitungstrasse wird die bestehende textliche Festsetzung (Punkt 7 Satz 2) zur Herstellung einer Grundstückszufahrt daraufhin angepasst, dass Zufahrten zu den überbaubaren Grundstücksflächen in einer Breite von max. 4,0 m zulässig sind.

2.3 Verkehrsflächen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Halberstädter Weg - Nord - Teil II“ ergeben sich von den Grundzügen der Erschließung der 1. Änderung keine Änderung.

Die Erschließung soll effektiver gestaltet werden zugunsten geringerer Befestigung der Verkehrsflächen.

Haupteerschließungsstraße bleibt die Straße „Hinter den Gärten“ bzw. die Straße „Am Bokeberg“, die eine Breite von 5,5 m mit Parkstreifen, Grünstreifen und Gehweg erhalten.

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die Wohnstraßen Planstraßen A, B und D und die Planstraßen AA, BB und CC. Die Planstraßen C, DD und EE entfallen. Die Planstraße B und BB werden eingekürzt. Die Fußwegverbindung entlang der Streuobstwiese entfällt in Teilbereichen. Die Einkürzung der Planstraße B in Richtung „Am Bokeberg“ wird durch eine Fußweganbindung kompensiert.

2.4 Grünflächen, Wasserflächen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Halberstädter Weg - Nord - Teil II“ ergeben sich keine Änderung.

Aufgrund des § 13 (Vereinfachtes Verfahren) in Verbindung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 wird die Erstellung eines Umweltberichtes entbehrlich, da gegenüber der bestehenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Zuge der vermessungstechnischen Leistungen zur Erschließung des Baugebietes wurde festgestellt, dass die festgesetzte Wasserfläche nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmt, so dass hier eine Berichtigung erfolgt. Die Fläche wurde nach Norden erweitert.

2.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Halberstädter Weg - Nord - Teil II“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkSchG LSA aufmerksam gemacht.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Halberstädter Weg - Nord - Teil II“ ergeben sich von den Grundzügen der Ver- und Entsorgungsanlagen keine Änderung.

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Wasser- und Abwasserverband verfügt in der Ortslage Darlingerode über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Baugebiet Halberstädter Weg angebunden werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet erfolgt entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung und Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband Ilse / Holtemme ohne Rückhaltung in die Scheibecke.

2.6.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Stadtwerke Wernigerode als Erweiterung aus der bestehenden Ortslage sichergestellt.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird durch Abnahme an im Rahmen der Erschließung zu bauende Hydranten abgesichert. Dies erfolgt in Anlehnung an die Vereinbarung zur Mitbenutzung der Hydranten mit den Stadtwerken Wernigerode. Eine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan hat sich nicht ergeben.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Stadtwerke Wernigerode sichergestellt.

2.6.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Stadtwerke Wernigerode als Erweiterung aus der bestehenden Ortslage sichergestellt.

2.6.5 Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutsche Telekom als zuständige Versorgungsunternehmen als Erweiterung aus der bestehenden Ortslage sichergestellt.

2.6.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Da die Planstraßen AA, BB und CC nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können, sind Abfallbehälter und Abfälle durch die Grundstückseigentümer am Entleerungs- bzw. Entsorgungstag am Straßenrand der Planstraße A bereitzustellen. Die Grundstückseigentümer sind vom Erschließungsträger zu informieren.

2.7 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 Harz.

2.8 110-kV-Leitung

Durch das Plangebiet verläuft die 110-kV-Leitung Wernigerode – Wasserleben, Mast 20-21-23. Die Leitung ist im Bebauungsplan dargestellt. Der Schutzbereich dieser Leitung erstreckt sich im Abschnitt zwischen den Masten 20 – 21 über eine Breite von 23,00 m, jeweils von der Trassenmitte nach beiden Seiten gemessen.

Mit der 2. Änderung werden nachträglich die aktuellen Forderungen und Hinweise der Avacon AG, Transport- und Spezialnetze in Salzgitter, zu der 110-kV-Leitung in den Plan aufgenommen.

Die Avacon AG fordert, dass die lotrechten und waagerechten Abstände zwischen der Hochspannungsfreileitung und Neuplanungen, wie z.B. Straßen- und Wegebau, Garagenbau, Pflanzmaßnahmen u.a. den Forderungen gemäß DIN EN 50341 (VDE 0210) entsprechen müssen. Ohne Zustimmung der Avacon AG darf das vorhandene Geländeniveau im Kreuzungsbereich der Hochspannungsfreileitung nicht verändert werden.

Zwischen der Außenkante von Mastfundamenten und der Außenkante von geplanten Anlagen sind folgende Abstände zu beachten:

a)	Geplante Straße	15,00 m
b)	Gas- und Wasserleitungen	20,00 m
c)	Kabeltrassen	10,00 m

Es ist zu prüfen, ob die Kreuzungsbereiche diesen Anforderungen genügen. Für diese Prüfung benötigt die Avacon AG einen Lageplan der Kreuzungsstellen, möglichst mit Kataster und Abstandangabe zum nächsten Mast und ein Querprofil im Maßstab der Höhe 1:200 und der Länge 1:2000 (Höhenangabe in [m ü. HN], Lagestatus 150).

Die 110-kV-Leitung ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dinglich gesichert. Gemäß Dienstbarkeitsbewilligung dürfen leitungsgefährdende Bäume und Sträucher nicht belassen werden. Wenn Bäume oder Sträucher die erforderlichen Sicherheitsabstände unterschreiten, ist nach vorheriger Ankündigung durch die Avacon ein Rückschnitt oder wenn erforderlich eine völlige Beseitigung zu ermöglichen. Die Beseitigung von einzelnen Bäumen im Näherungsbereich der 110-kV-Leitung darf keine Ersatzpflanzungen erfordern. Bei „Gefahr in Verzug“ muss die Möglichkeit von Sofortmaßnahmen gegeben sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die betroffenen Wohngrundstücke eine grundbuchliche Sicherung der Forderungen zur 110-kV-Leitung erfolgt.

3. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 7,092 ha

davon entfallen auf:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>1. Änderung.</i>	<i>2. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Grünflächen	1,836 ha	1,889 ha	+ 0,053 ha
Wasserflächen	0,054 ha	0,065 ha	+ 0,011 ha
Allg. Wohngebiet	4,090 ha	4,170 ha	+ 0,080 ha
Verkehrsfläche	1,112 ha	0,968 ha	- 0,144 ha
Summe der Flächenwerte	7,092 ha	7,092 ha	± 0,000 ha

Der Bebauungsentwurf enthält:

ca. 1 Grundstück für altersgerechtes Wohnen

ca. 57 Grundstücke für allgemeines Wohnen

Die Grundstücke für das allg. Wohnen besitzen eine Größe zwischen ca. 320 m² - 1287 m.².

Geschätzte Einwohnerzahl:

Grundstück betreutes Wohnen	ca. 14 x 2,0 EW/Grundstück = ca. 28 Einwohner
aus zukünftiger Bebauung	ca. 57 x 2,5 EW/Grundstück = ca. 143 Einwohner

4. Kostenberechnung und Finanzierung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich für die Stadt Ilsenburg keine Kostenänderung für die Straße „Hinter den Gärten“ / „Am Bokeberg“, da sich an den Grundsätzen der Kostenberechnung keine Veränderungen ergeben.

Die Stadtwerke Wernigerode werden innerhalb des Baugebietes die Erschließung für die Versorgungsmedien und die öffentlichen Verkehrsflächen vornehmen, der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode für die Erschließung mit Regen- und Schmutzwasser. Eine Kostenbeteiligung der Stadt Ilsenburg ist aufgrund des abgeschlossenen Erschließungsvertrages mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH ist nicht gegeben.

5. Verfahrensablauf

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

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.07.2013 bis zum 02.08.2013.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 24.06.2013 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 31.07.2013 gebeten.

5.2. **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg (Harz) vom 25. SEP. 2013 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes und in die Begründung eingearbeitet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Halberstädter Weg – Nord- Teil II“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den 08. OKT. 2013

Der Bürgermeister

