

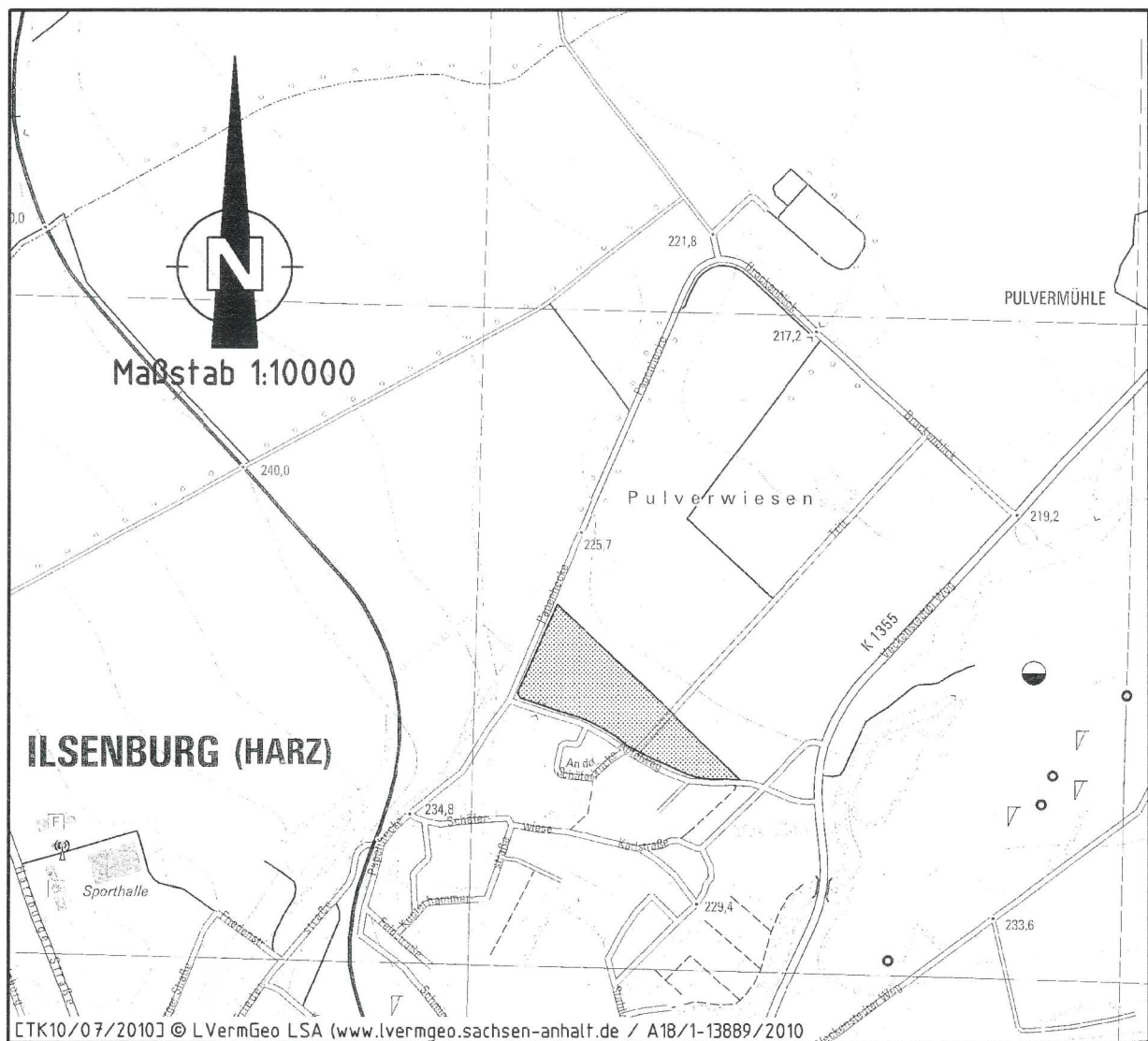
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 21 "Ellerbach"

2. Änderung

der Stadt Ilsenburg, 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

Stand Endfassung

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Nr. 21 "Ellerbach"
2. Änderung
der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz

Inhalt:

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3
1. Ausgangslage	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass	3
1.2 Bisherige Rechtslage	4
1.3 Übergeordnete Fachplanungen	4
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
2.1 Allgemeine Planungsziele	5
2.2 Bauflächen	5
2.3 Verkehrsflächen	6
2.4 Grünflächen	6
2.5 Wasserflächen	6
2.6 Denkmalschutz	6
2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen	7
2.8 Immissionsschutz	7
2.9 Bodenschutz	8
2.10 Kampfmittel	8
3. Ordnungsmaßnahmen	8
3.1 Ordnung des Grund und Bodens	8
3.2 Ordnung der Bebauung	8
4. Städtebauliche Daten	8
5. Kostenberechnung und Finanzierung	9
6. Entschädigungsrechtliche Folgen	9
 Teil B: Verfahrensablauf	 10

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ellerbach" befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Ilsenburg in der Gemarkung Ilsenburg. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Straßenparzelle "Papenhecke", im Norden durch die Flurstücke 180/3, 180/6, 180/7, 250/168 und im Süden von der Straßenparzelle "Apfelweg" begrenzt.

Das Plangebiet ist nahezu ebenflächig und weist ein gleichmäßiges Gefälle von ca. 1,0 % - 1,5 % nach Nordosten auf. Obwohl in den letzten Jahren eine relativ zügige Bebauung im Plangebiet stattgefunden hat, wird das Gesamtareal noch stark von Brachlandflächen bzw. nicht mehr bewirtschafteten Acker- und Weideflächen geprägt.

Am "Apfelweg" sind auf der Südseite ein allgemeines Wohn- und Mischgebiet und auf der Nordseite erste Bebauungen mittelständischer Betriebe entstanden. Zwischen der Straße "Trift" und "Papenhecke" ist im Plangebiet noch keine Bebauung vorhanden.

Die bisher noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes wurden früher – ebenso wie die bereits bebauten Flächen – als Ackerland bzw. Weidefläche genutzt. Wegen zu hoher Schadstoffbelastungen des Bodens – die hauptsächlich dem Betrieb der ehemaligen Kupferhütte zuzuordnen sind – musste die Bewirtschaftung dieser Flächen für die Futter- und Nahrungsmittelherstellung eingestellt werden. Die seit vielen Jahren eingestellte Nutzung und Bewirtschaftung hat dazu geführt, dass vermehrt Brachlandbildungen zu erkennen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein nennenswerter natürlicher Baum- oder Gehölzbestand. Soweit im Plangebiet Grünzonen mit Baum- und Gehölzanpflanzungen bzw. begrünte Außenanlagen der Wohn-, Gewerbe- und Industrieanlagen entstanden sind, resultiert dieses aus den festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen der bestehenden Bebauungspläne.

Die von der 2. Änderungen erfassten Gemeindestraßen "Apfelweg", "Papenhecke" und "Trift" sind bis auf die "Papenhecke" alle vollständig mit bituminöser Fahrbahn, Gehwegen, Park- und Grünstreifen ausgebaut. Die Straße "Papenhecke" wurde noch nicht ausgebaut, sondern besteht z. Z. noch als Straße mit wassergebundener Decke bzw. als angespritzte Asphaltdecke.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“ in der Fassung der 2. Änderung bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die zukünftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Ein Bauantragsverfahren zu einer Mehrzweckhalle als Fahrzeughalle und Lagerplatz auf der Grundstücksfläche der Flur 3, Flurstück 250/1 im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, dass die Fläche für Lärmschutzanlagen und gleichzeitige Grünfläche betrifft, gab den Anlass, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu überprüfen.

Eine nochmalige Prüfung der Inhalte des schalltechnischen Gutachtens unter Hinzuziehung des Ingenieurbüros, welches das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“ erstellte, hat ergeben, dass die Festsetzung der Lärmschutzanlage entfallen kann. Die Festsetzung der „*öffentliche Grünflächen*“ auf der Lärmschutzanlage wird angepasst.

1.2 Bisherige Rechtslage

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“ wurde auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr.1 „Ellerbach-Süd“ einschließlich der 1. Änderung, Nr. 2 „Ellerbach-Nord“ einschließlich der 1. Änderung und Nr. 6 „Ellerbach-Mitte“ neu aufgestellt. Er wurde durch den Stadtrat von Ilsenburg in seiner Sitzung am 29.09.2005 als Satzung beschlossen und ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Wernigerode am 28.10.2005 in Kraft getreten. Am 24.03.2010 hat der Stadtrat von Ilsenburg die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ bestehend aus der textlichen Festsetzung Punkt 1.2 als Satzung beschlossen. Sie ist mit ihrer Bekanntmachung am 23.04.2010 in Kraft getreten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“ enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, deren Flächen gleichzeitig zur optionalen Errichtung von Lärmschutzanlagen vorgesehen sind.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

Die den rechtskräftigen Bebauungsplan betreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung gelten auch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes.

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

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystem angrenzend sowie nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz)
- im Grundzentrum
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystem angrenzend

Mit dem Entfall der Lärmschutzanlage und Veränderung der Breiten der öffentlichen Grünflächen werden die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen und Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ inkl. der Änderungen entsprechen den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg vom 31.07.2002, so dass die geforderte Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Ziel der 2. Änderung ist der Entfall einer Lärmschutzmaßnahme in Form von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen oder deren Kombinationen am „Apfelweg“ zur Anpassung der heutigen Gegebenheiten an die Planung sowie die Schaffung von Baurecht für eine Mehrzweckhalle als Fahrzeughalle und Lagerplatz auf der Grundstücksfläche der Flur 3, Flurstück 250/1 bei gleichzeitiger Anpassung der Breiten der öffentlichen Grünfläche bzw. deren Entfall.

Mit der 2. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angepasst.

2.2 Bauflächen

2.2.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe-Gebiet) gem. § 8 BauNVO

Die Standortsituation des allgemeinen Wohngebietes an der Straße "Apfelweg" und die vorhandenen Mischgebietsbebauungen mit Wohnnutzungen an der Straße "Papenhecke" erfordern wegen der höheren Störepfindlichkeit Einschränkung des Emissionsverhalten der Gewerbegebiete auf Werte, die mit dem benachbarten Wohnen vereinbar sind bzw. nicht wesentlich stören.

Zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und dem „Apfelweg“ wurden in der bestehenden Fassung des Bebauungsplanes Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Im Bebauungsplan sind diese als öffentliche Grünflächen gekennzeichnet.

Bedarfsweise sollte hier die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme in Form von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen oder deren Kombinationen möglich sein, um gewerbliche Ansiedlungen mit höheren Schall-Emissionen auf den dahinterliegenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 1.3 zu ermöglichen, die ohne bauliche Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich wäre.

Entsprechend der Stellungnahme 14068 der ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz vom 29.09.2014 ist aus akustischer Sicht eine Abstandsfläche zwischen der Flächen GEe 1.2 und der Wohnbebauung südwestlich des „Apfelweges“ nicht erforderlich, da eine relevante Schall-Emission nicht auftreten darf (kein Emissionskontingent).

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage der bestandsgeschützten Industrieansiedlungen (vor allem ILG) ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA: 55/40 dB(A) durch gewerbliche Geräuschemissionen nicht realisierbar, so dass die textliche Festsetzung (Punkt 1.4) zu den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 1.3 ergänzt wurde.

„Die von den Teilflächen GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 1.3 ausgehenden Geräuschemissionen müssen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet (Wohnhäuser südlich des Apfelweges) den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten (max. Beurteilungspegel: 45/30 dB(A) tags/nachts).“

Das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahlen (GRZ 0,6) und Geschossflächenzahlen (GFZ 1,4) werden nicht geändert.

2.2.6 Garagen und Nebenanlagen

Mit der 2. Änderungen werden keine Änderungen vorgenommen.

2.3 Verkehrsflächen

Mit der 2. Änderungen werden keine Änderungen vorgenommen.

2.4 Grünflächen

Es muss Ziel der Planung sein, einen möglichst landschaftsgerechten Übergang zwischen der Ortslage Ilseburg, dem Gewerbe- und Industriegebiet Ellerbach und den landwirtschaftlich genutzten Harzvorlandflächen zu erreichen. Großgrünanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, Straßen- und Bauflächen sowie eine intensivere Eingrünung des "Ellerbaches" sollen eine möglichst harmonische Einbindung der Bebauungen in die angrenzende Landschaft ermöglichen. Mit der 2. Änderung wird dieser Grundsatz nicht geändert.

Mit dem Wegfall der Lärmschutzmaßnahme in Form von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen oder deren Kombinationen werden die Breiten der öffentlichen Grünflächen bedarfsorientiert angepasst.

Auf dem Flurstück 250/1 entfällt die öffentliche Grünfläche, da hier der Platz für den Bau einer Mehrzweckhalle als Fahrzeughalle und Lagerplatz benötigt wird.

Entlang der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe 1.2 und GEe 1.3 werden die Breiten der öffentlichen Grünflächen verändert. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe 1.2 wird die Breite der öffentlichen Grünfläche von 20,0 m auf 10,0 m reduziert, da durch den Wegfall der möglichen Lärmschutzmaßnahme die Breite der Grünfläche nicht mehr benötigt wird.

Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe 1.3 wird die Breite von 7,0 m auf 10,0 m erhöht, um eine gleichmäßige durchgängige Breite der öffentlichen Grünfläche zur gewollten Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erhalten.

Die textliche Festsetzung der Fläche [C] wurde daraufhin verändert, dass neben der Art der Bepflanzung auch die Menge und die Anordnung festgesetzt wurden.

Die neue textliche Festsetzung wurde wie folgt gefasst (Punkt 2.7):

„Auf den Grünflächen [C] sind Baum- und Strauchpflanzungen in geschlossener Reihung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Als Baumpflanzungen ist mindestens 1 Baum / 15 lfdm der Artenliste A herzustellen. Sträucher sind in Doppelreihe auszuführen. Als Strauchpflanzungen sind mindestens 6 Sträucher / 15 lfdm je Reihe herzustellen. Die Reihen sind untereinander zu versetzen. Pflanzfreie Flächen sind mit Wildblumenrasen zu versehen. Die Baum- und Strauchpflanzungen müssen zu benachbarten Grundstücke die geforderten Grenzabstand entsprechend des Nachbarschaftsrechts einhalten.“

2.5 Wasserflächen

Mit der 2. Änderungen werden keine Änderungen vorgenommen.

2.6 Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 21 „Ellerbach“ befinden sich

keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

Vor Tiefbauarbeiten sind archäologische Dokumentationsarbeiten gern. DenkmSchG LSA §14(9) durchzuführen. Die Realisierung der Baumaßnahme kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum Dokumentationsaufwand möglich.

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzeigen.

Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Mit der 2. Änderungen werden keine Änderungen vorgenommen.

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

Mit der 2. Änderungen werden keine Änderungen vorgenommen.

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

unverändert

Löschwasserversorgung:

unverändert

2.7.3 Stromversorgung

unverändert

2.7.4 Sonstige Versorgungsanlagen

Gasversorgung

unverändert

Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel

unverändert

2.7.5 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die Straßen des Plangebietes bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da die 6,5 m breiten Fahrbahnen für 3-achsige Müllfahrzeuge einwandfrei zu befahren sind. Auch größere Sondermüllfahrzeuge, mit denen in Industrie- und Gewerbegebieten gerechnet werden muss, bedeuten für das zukünftige Verkehrsnetz kein Hindernis.

Gemäß Satzung besteht für die gewerblich genutzten Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung.

2.8 Immissionsschutz

Siehe Punkt 2.2.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe-Gebiet) gem. § 8 BauNVO der Begründung.

2.9 Bodenschutz

unverändert

2.10 Kampfmittel

Entsprechend der neuesten Luftbildauswertungen sind Teilflächen als Bombenabwurfgebiete sowie ehemals militärisch genutzte Flächen eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf diesen Teilflächen mit dem Auffinden von Bomben, Munition bzw. Munitionsteilen gerechnet werden muss. Vor Baubeginn ist deshalb eine Kampfmittelfreigabebescheinigung beizubringen.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzteilstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus. Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax. 03941169 99 24) zu informieren, damit die Einsatzteilstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

unverändert

3.2 Ordnung der Bebauung

unverändert

4. Städtebauliche Daten

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ ändert sich die Bodennutzung wie folgt:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>B-Plan z. Z.</i>	<i>2. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Verkehrsflächen (Straße)	0,72 ha	0,72 ha	± 0,00 ha
Verkehrsflächen (Parken)	0,08 ha	0,08 ha	± 0,00 ha
Wasserfläche	0,06ha	0,06 ha	± 0,00 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiet	2,28 ha	2,60 ha	+ 0,32 ha
Grünflächen (Verkehrsgrün)	0,20 ha	0,20 ha	± 0,00 ha
Grünflächen (Pflanzfl., Bacheingrü.)	<u>0,63 ha</u>	<u>0,31 ha</u>	- 0,32 ha
Summe der Flächenwerte	3,97 ha	3,97 ha	± 0,00 ha

5. Kostenberechnung und Finanzierung

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

6. Entschädigungsrechtliche Folgen

Nach § 42 BauGB als der Grundnorm des Planungsschadensrechts besteht zwar binnen sieben Jahren ein Anspruch auf Entschädigung, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks geändert wird, jedoch auch nur wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Durch den Wegfall der nicht notwendigen Lärmschutzanlage (siehe Punkt 2.8 Immissionsschutz) und Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche von 20 m auf 10 m bzw. Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche von 7 m auf 10 treten keine Wertminderungen der Grundstücke ein.

Entschädigungsrechtliche Folgen entstehen nicht.

Teil B: Verfahrensablauf

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, noch FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Aus diesem Grunde wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ilseburg (Harz) hat am 25.09.2013 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 11.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“ hat gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2013 bis einschließlich 22.11.2013 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 02.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

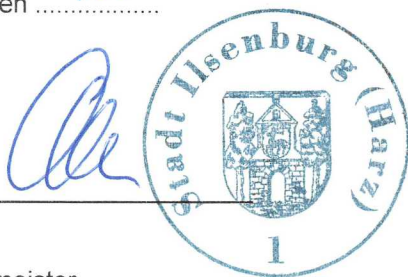
3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“ hat gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 17.06.2015 erneut öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 15.04.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

4. Abschließende Beschlussfassung gem. § 10 BauGB

Der Stadtrat von Ilseburg hat am 30.09.2015 die Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Sodann hat der Stadtrat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

Ilseburg, den 15. OKT. 2015



Der Bürgermeister