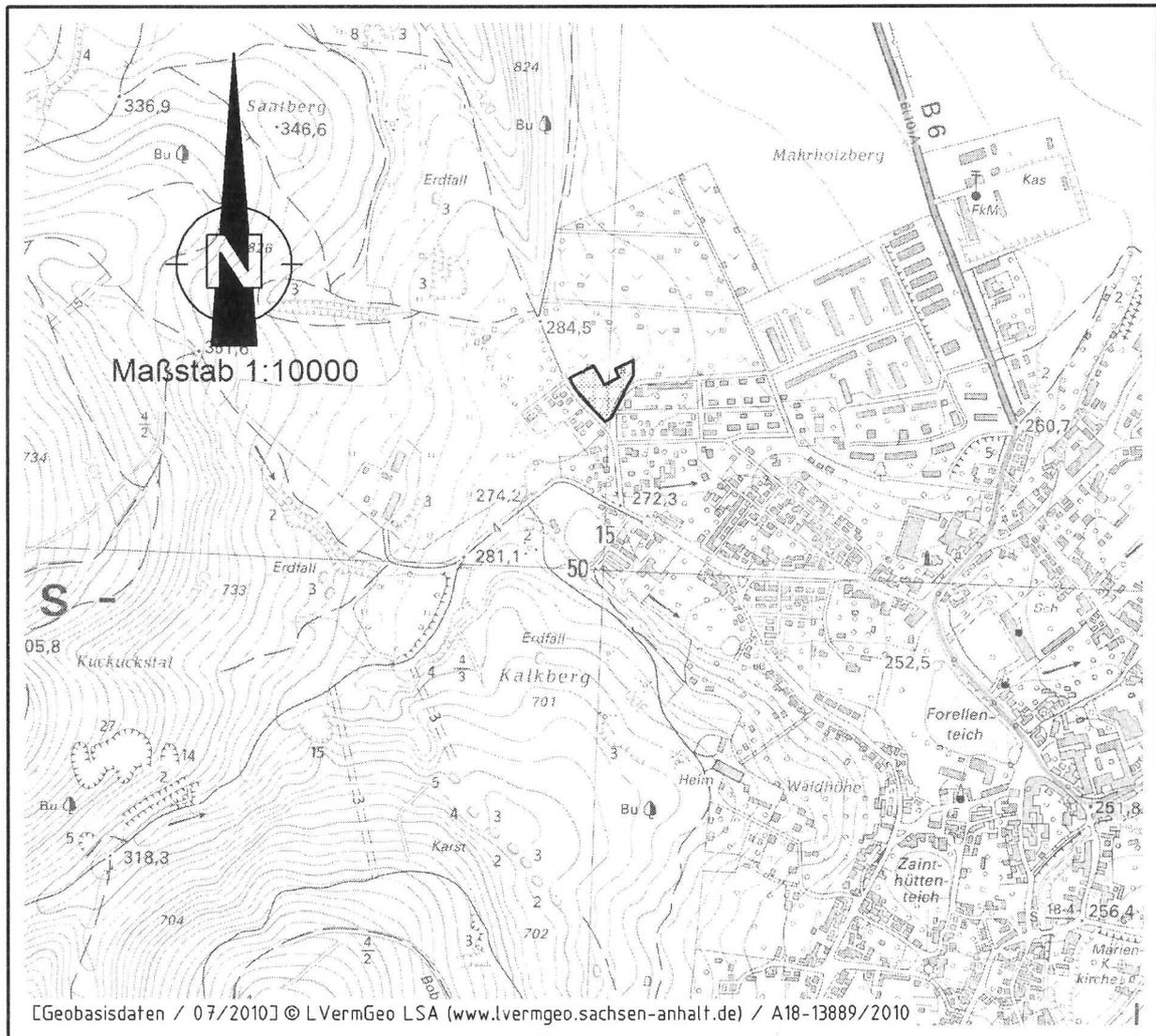


# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 29 "Unter dem Wienberge"

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](mailto:Conterra@t-online.de)  
Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg  
039452/84193  
039452/84194

Fassung § 10 BauGB

**B e g r ü n d u n g**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 29 "Unter dem Wienberge"**  
**der Stadt Ilsenburg, 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
  - 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
  - 3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift
  
- 4. Städtebauliche Daten**
  
- 5. Kostenschätzung und Finanzierung**
  
- 6. Verfahrensablauf**

## **1. Ausgangslage**

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

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 75 entlang der „Kastanienallee“ und „An der Ziegelhütte“ der Flur 4 Gemarkung Ilsenburg.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch brachfallende Kleingärten auf denen sich zunehmend verfallende Lauben und Nebenanlagen mit nicht mehr genutzten Grün- und Gartenlandflächen befinden.

Das Plangebiet weist ein relativ starkes Gefälle von ca. 8% zwischen der nordwestlichen zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordwesten mit ca. 282 m ü. NN, der tiefste bei ca. 275 m ü. NN in der Einmündung „Kastanienallee“ / „An der Ziegelhütte“.

Bei der angrenzenden südlichen Bebauung an der „Kastanienallee“ und „An der Ziegelhütte“ handelt es sich um eine relativ dichte Bebauung mit überwiegend 1 bis 2 - geschossigen Häusern. Die Grundstücke sind hier bereits vollständig bebaut.

### **1.2 Bisherige Rechtslage**

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet „Unter dem Wienberge“ befindet sich in Ortsrandlage.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Ilsenburg ist per 31.07.2002 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Ausdehnungen des Allgemeinen Wohngebietes mit den Festsetzungen des F-Planes übereinstimmen, kann er als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.

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

- im ländlichem Raum

nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- allgemeine Grundsätze der Raumordnung:

G 2-1: ...Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten.

G 5-1: ... Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilträumlichen Entwicklung zu unterstützen.

G 10-1: Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen...

G 10-2: Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung,

Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes  
Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

G 15: Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare  
Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen.

- im Grundzentrum
- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe Ilsenburg, Punkt 4.4.1, Z2,
- Weitere einzelfachliche Grundsätze
  - Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz: G1, G4, G5,
  - Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,
  - Punkt 5.3 Gewässerschutz: G1 – G3 und
  - Punkt 5.17 Erholung, Freizeit, Tourismus: G1 und G2.

Das Plangebiet ist im ländlichem Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen  
insbesondere für die Landwirtschaft und / oder Potenzialen im Tourismus einzustufen (LEP). Die  
Entwicklung dieser ländlichen Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der  
besonderen Art ihres wirtschaftlichen Entwicklungspotentials orientieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zielstellung zur Bereitstellung des  
erforderlichen Wohnbedarfs aufgrund des Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe mit der  
Schaffung neuer Arbeitsplätze verfolgt.

Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im REP Harz  
ein besonderes Gewicht beigemessen.

Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz *für den Natur- und  
Landschaftsschutz*, wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,  
die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und  
Landschaft, *für den Bodenschutz* mit seinen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des  
Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen,  
Produktionsfaktor, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte), *für den Gewässerschutz und für die  
Erholung, Freizeit, Tourismus* besonders zu beachten.

Gestellte Ziele der Stadt Ilsenburg im Bebauungsplan, wie vorhandene Grünflächen zu erhalten,  
bachfallende Flächen wieder zu nutzen, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und  
den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu wahren, bauliche Nutzungen an die  
Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz und Gewässerschutz  
anzupassen sowie die vorhandenen Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern,  
entsprechen den Zielen im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz und den  
einzelfachlichen Grundsätzen des regionalen Entwicklungsplans (REPHarz).

Durch Anpflanzungen von Bäumen alternativ von Sträuchern wird eine landschaftsangepasste  
Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes erreicht. Durch diese Maßnahmen werden die  
Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

### 2.1 Allgemeine Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der seit mehreren Jahren brachgefallenen und überwiegend ungenutzten Flächen der Kleingartenanlage in Ortsrandlage.

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung soll die bereits bestehende Infrastruktur effektiver genutzt werden.

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der baulichen Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren werden erfüllt, weil

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen - es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 Quadratmeter beträgt.

Das Plangebiet hat eine Bruttobaufläche von ca. 4350 m<sup>2</sup> mit möglicher Anzahl von ca. 6 Baugrundstücken.

Seitens der Stadt Ilseburg wird daher die Ausweisung einer Allgemeinen Wohnbaufläche an der „Kastanienallee“ und „An der Ziegelhütte“ angestrebt, die bedarfsgerechtem Wohnraum schaffen soll.

Durch die Ansiedlung immer weiterer Firmen im Gewerbegebiet bzw. Industriepark steigt der Bedarf an die Wohnraumversorgung.

Durch die bereits weitgehend abgeschlossene Bebauung des Neubaugebietes "Wienbreite" wird die freie Verfügbarkeit von Baugrundstücken zunehmend geringer.

Vorhandene Analyse / Gesamtsituation im Stadtgebiet:

- „Unter dem Wienberge“

6 Baugrundstücke, bereits 6 Reservierungen

- „Wienbreite“

3 freie Baugrundstücke

- Kitzsteinteich

Hauptziel: Pflegeheim / Betreute Wohnformen

- Südlich des Geschosswohnungsbau Tiergarten

4 freie Baugrundstücke

- Geschwister-Scholl-Garten

von den städtischen Baugrundstücken sind alle vergeben

von den 3 privaten Baugrundstücken sollen kurzfristig keine veräußert werden

- Halberstädter Weg – Nord- Teil II, OT Darlingerode

14 Grundstücke für altersgerechtes Wohnen, bereits reserviert

58 Grundstücke für allgemeines Wohnen, davon 15 Reservierungen / Anfragen

Die Erfahrungen aus den vorherigen drei gleichgroßen Baugebieten hat gezeigt, dass durchschnittlich pro Jahr ca. 10 Baugrundstücke verkauft wurden, so dass damit gerechnet wird, das gesamte Baugebiet in 3 bis 4 Jahren zu vermarkten.

Die Erschließung weiterer größerer Baugebiete ist in absehbarer Zeit nicht gegeben. Wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke und der vorgenannten Situation wurde die Entscheidung getroffen, die anliegenden Flächen an der „Kastanienallee“ und an der „Ziegelhütte“ für eine Bebauung freizugeben, zumal hier günstige Voraussetzungen mit den Ausweisungen des F-Planes und der vorhandenen Erschließungsanlage gegeben sind.

Es ist Ziel mit dem Bebauungsplan Nr. 29 "Unter dem Wienberge" in Ortsrandlage von Ilsenburg Wohnbebauungen zu ermöglichen sowie planungsrechtlich abzusichern.

Die Stadt Ilsenburg als Grundzentrum sichert somit dem Bedarf an Wohnraum ab und erfüllt somit die Aufgaben aus dem REPHarz (G12) zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum.

Die neue Wohnbebauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bebauungen anpassen, da eine Gebietseigenständigkeit nicht zu erwarten ist.

## **2.2 Bauflächen**

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinander liegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

### **Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gem. § 4 BauNVO.**

Um den bestehenden Wohnraumbestand südlich und westlich des Plangebietes nicht zu verschlechtern, wird ein Allgemeines Wohngebiet 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.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – die durch Baugrenzen eingefasst werden – soll eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Für die vorgesehene Bebauung wird eine

Grundflächenzahl von GRZ 0,4. Dies entspricht im Wesentlichen dem Maß der Nutzung der vorhandenen westlichen und südlichen Bebauung. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

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 bestehenden 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 werden.

### **2.3 Verkehrsflächen**

#### **Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die „Kastanienallee“ bzw. „An der Ziegelhütte“.

Über eine textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass bei der Herstellung von Grundstückzufahrten, Stellplätzen und Grundstückseingängen nur versickerungsfähige Beläge zulässig sind. Diese wird erforderlich, da die Grundstücke einen Regenwasseranschluss bekommen (siehe 2.6.1).

### **2.4 Grünflächen**

Das Plangebiet erfasst die seit mehreren Jahren brachgefallenen und ungenutzten Flächen der Kleingartenanlage mit überwiegend Frei- und Grünflächen mit Einzelstandorten von Obst- und Laubbäumen. Insofern wird durch die Inanspruchnahme für die kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört. Allerdings bedeutet die Versiegelung bislang offenen Bodens für die Herstellung der Bauflächen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der so weit wie möglich ausgeglichen werden muss.

Um diesen Nachteilen entgegenzuwirken, wurde als städtebauliche Maßnahme (gestalterische Gründe) das Pflanzen von jeweils 3 hochstämmigen Laubbäumen der Artenliste I bzw. alternativ für einen Baumstandort das Pflanzen von 10 Sträuchern der Artenliste sowie deren dauerhafte Erhalt je Baugrundstück festgesetzt. Die Einzelheiten sind in einer textlichen Festsetzung festgelegt. Für die Art der Bepflanzung wurden standortheimische Bäume und Gehölze ausgewählt, die einerseits die besten Anwuchsbedingungen mitbringen, andererseits sich harmonisch in den Grünbestand der Landschaft einfügen.

Aufgrund des § 13a in Verbindung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 wird die Erstellung eines Umweltberichtes für nicht erforderlich gesehen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter bei der doch verhältnismäßig kleinen Fläche innerhalb der bebauten Ortslage zu erwarten sind.

## **2.5 Denkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 "Unter dem Wienberge" sind nach dem gegenwärtigen Stand keine konkreten archäologischen Kulturdenkmale (gern. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. Das Vorhabengebiet liegt aber in unmittelbarer Nähe eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um eine mittelalterliche Dorfwüstung (Wollingerode) unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes. Die konkrete Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals ist nicht bekannt. Es gibt begründete Anhaltspunkte, dass es bis in das Vorhabengebiet reicht. Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9, 1 u. 2). Die vorgesehenen Bauarbeiten führen zur Zerstörung der vorhandenen archäologischen Denkmalsubstanz. Aus diesem Grund sind vor den eigentlichen Tiefbauarbeiten archäologische Dokumentationsarbeiten gem. DenkmSchG LSA § 14,9 durchzuführen. Die Realisierung der Baumaßnahme kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang der erforderlichen archäologischen Dokumentationsarbeiten möglich, da nur sehr eingeschränkte Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation (Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals, qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) im Vorhabengebiet vorliegen. Aus Gründen der Planungssicherheit wird deshalb dringend dem Vorhabenträger im Vorfeld empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum Dokumentationsaufwand (finanziell und zeitlich) möglich.

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) DenkmSchG LSA 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 anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation in der „Kastanienallee“ bzw. „An der Ziegelhütte“ angebunden werden.

In der Kastanienallee ist derzeit nur ein sogenannter „Bürgermeisterkanal“ vorhanden, der sich nicht in der Unterhaltung des Wasser- und Abwasserverbanden Holtemme-Bode befindet. Er hat Anschluss an den Suenbach. Im Zuge des Straßenausbaues der Kastanienallee wird hier die Erneuerung des Regenwasserkanals bis zum Suenbach erforderlich.

Da der Suenbach unterhalb der vorgesehenen Einleitstelle Kastanienallee an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit ist und ein Ausbau zur Aufnahme weiterer Einleitmengen aufgrund der beidseitig angrenzenden Privatgrundstücke nicht möglich ist. Deshalb ist möglichst auf dem Einzelgrundstück das Niederschlagswasser zu versickern. Sollte dies auf Grund der Boden- und Geländeeigenschaften nicht möglich sein, sind auf den Einzelgrundstücken Rückhaltezysternen

mit definierter Drosselleistung, welche im wasserrechtlichen Verfahren ermittelt wird, zu installieren.

Der Vorhabenträger wird ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeiten und den künftigen Bauherren Möglichkeiten der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers aufzeigen. Die Erstellung des Konzeptes des Vorhabenträgers wird über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde, bzw. dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode einzuholen.

## **2.6.2 Wasserversorgung**

### *Trinkwasserversorgung:*

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der Straßen "Kastanienallee" bzw. „An der Ziegelhütte“ zur Verfügung steht. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

### *Löschwasserversorgung:*

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilseburg mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten Nr. 21 (Mahrholzberg 48).

Die Stadt Ilseburg möchte zusätzlich einen Hydranten in die Vereinbarung aufnehmen, um die Löschwasserversorgung in diesem Bereich zusätzlich abzusichern. Hierzu wurden die Stadtwerke Wernigerode bereits angeschrieben.

## **2.6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger E.ON Avacon AG sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel.

## **2.6.4 Gasversorgung**

In der "Kastanienallee" und „An der Ziegelhütte“ liegen Gashauptleitungen des Versorgungsträgers Harz Energie, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung möglich ist. Ein derartiger Anschluss sollte gerade im Luftkurort Ilseburg aus Gründen geringerer Luftverschmutzungen angestrebt werden, da eine Gasheizung aufgrund geringerer Schadstoffbelastungen die umweltfreundlichere Lösung darstellt.

## **2.6.5 Telefonkabel**

Im öffentlichen Straßenraum der "Kastanienallee" und „An der Ziegelhütte“ bestehen Telefonleitungen der Deutschen Telekom AG, so dass auch hier bei Bedarf ein entsprechender Neuanschluss an das Fernmeldenetz möglich ist.

## **2.6.6 Abfallbeseitigung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Das Plangebiet kann direkt von Müllfahrzeugen erreicht werden.

## **2.7 Immissionsschutz**

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden Nutzungen auftreten, die sich aufgrund ihres Störungsgrades konfliktfrei in die angrenzenden Wohnbebauungen einfügen.

Sonstige, als wesentlich zu bewertende Störungen aus z. B. industriellen oder gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.

## **2.8 Bodenschutz**

Alllastverdachtsflächen 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.

## **3. Ordnungsmaßnahmen**

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

Seitens der Stadt Ilsenburg werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandenen Parzellen hinreichend Größe und Zuschnitt haben, die eine Bodenordnung nach dem 5. Teil des BauGB entbehrlich machen.

Der Erwerb der Baugrundstücke soll daher direkt zwischen den privaten Eigentümer und den zukünftigen Bauherren erfolgen.

### **3.2 Ordnung der Bebauung**

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 29 „Unter dem Wienberge“ wird die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen 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 Dacheindeckung.

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 die Neubauten mit den Dachflächen der Dachlandschaft der Umgebung anpassen.

Neben der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen wird eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze in den Bebauungsplan integriert um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

### **3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

Die örtliche Bauvorschrift ordnet die Gestaltung der Dacheindeckung und die Herstellung notwendiger Einstellplätze.

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive

Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes positiv beeinflussen.

Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und Neubauten eindeutig zu bestimmen. Dabei sind sich alle an der Planung Beteiligten bewusst, dass sich die Beurteilungskriterien, insbesondere in ästhetischer Hinsicht, nicht zu stark unterscheiden können, sondern diese auch ständigen Wandlungen unterworfen sind.

Maßnahmen an baulichen Anlagen, die die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Ilsenburg gestellt. Im Rahmen der Antragstellung sollen den Bauherren, den Bauausführenden und allen am Bau Beteiligten die Ziele der örtlichen Bauvorschrift nah gebracht werden und positive Ergebnisse bei der Gestaltung erreicht werden. Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

#### **Dach**

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern der Stadt Ilsenburg, ist die Gestaltung der Dächer. Das malerische Bild der Dachlandschaft, besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben dem Spiel von Dachform und Dachneigung wird dies durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial bewirkt. Betondachsteine und Ziegel mit einem Kunststoffüberzug, einer so genannten Engobe, die keine natürliche Patina bekommen können, sollen nicht verwendet werden.

#### **Herstellung notwendiger Stellplätze**

Zusätzlich wird eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze in den Bebauungsplan integriert um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

#### **4. Städtebauliche Daten**

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 0,435 ha

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet 0,435 ha = 100,00 %

Der Bebauungsentwurf enthält:

6 Baugrundstücke mit Größen von ca. 611 m<sup>2</sup> - 827 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 für den Bebauungsplan Nr. 29 „Unter dem Wienberge“ nicht erforderlich, da keine weiteren öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

### **5.2 Finanzierung der Baumaßnahme**

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Eigentümer des Grundstücks. Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

**6. Verfahrensablauf**

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

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 13a und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.02.2012 bis 28.03.2012.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 22.03.2012 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 27.04.2012 gebeten.

**6.2. Satzungsbeschluss gem. § 13a i.V mit § 10 Abs. 1 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg (Harz) vom \_\_\_\_\_ wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurde in den Bebauungsplan und in die Begründung eingearbeitet. Der einfache Bebauungsplanes Nr. 29 „Unter dem Wienberge“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den 07.08.2012

i. V. (Miu)  
Der Bürgermeister

