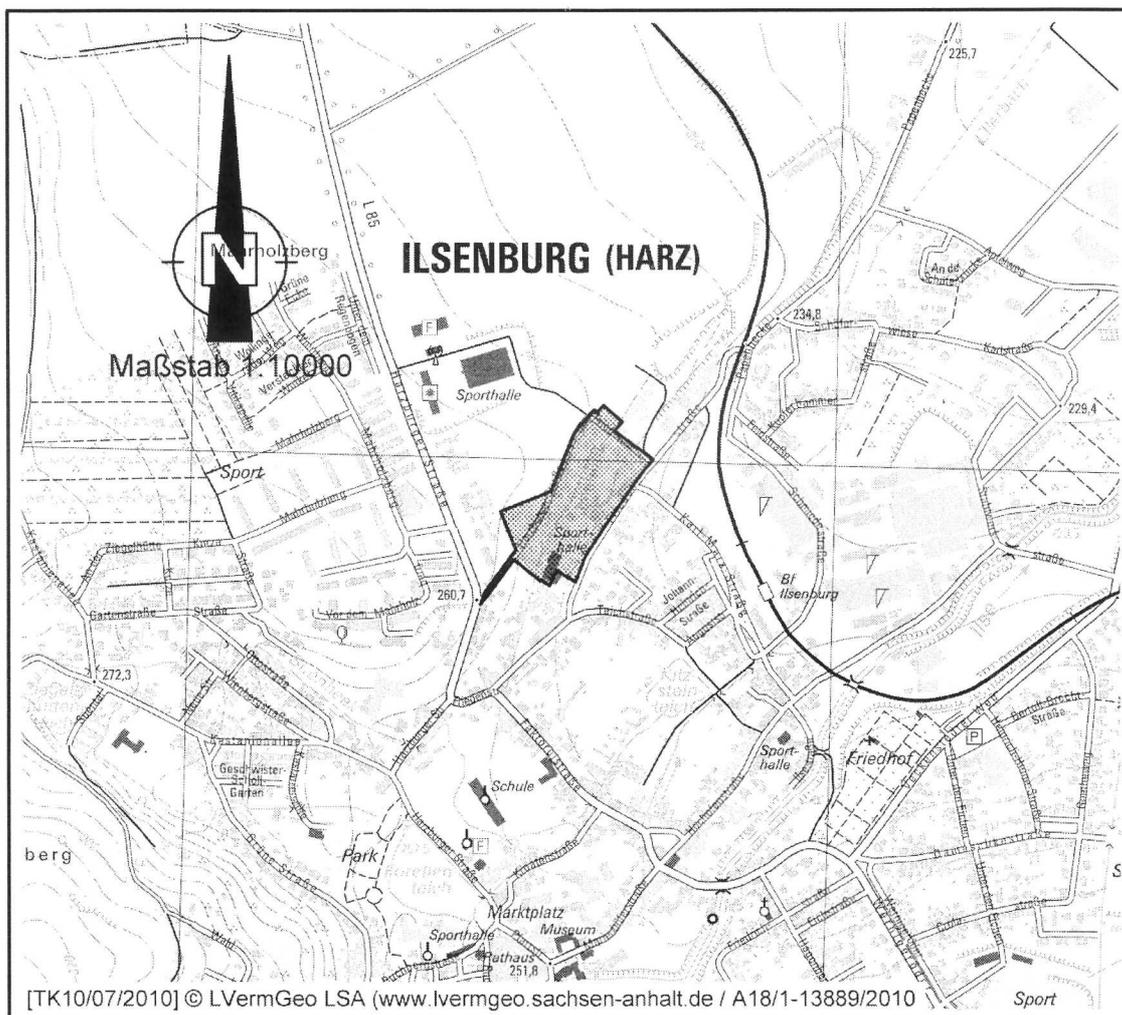


# Stadt Ilsenburg

Zusammenfassende Erklärung

## Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg"



Verfasser:  
**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  
039452/84193  
039452/84194

Stand 28.09.2016

### **Ziel und Zweck der Planung**

Es ist Ziel mit dem Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" Wohnbebauungen zu ermöglichen sowie die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern.

#### Wohnen

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung zwischen der „Harzburger Straße“ und der „Friedenstraße“. Mit der geplanten Innenentwicklung soll die bereits bestehende Infrastruktur der „Harzburger Straße“ bzw. der „Friedenstraße“ effektiver genutzt werden.

Auf die Nutzung vorhandener Baulücken für die Innenentwicklung muss die Stadt Ilsenburg zurzeit noch verzichten, da sie erst das Baulückenkataster für die gesamte Ortslage aufstellt.

Seitens der Stadt Ilsenburg wird daher die Ausweisung einer Mischgebietsfläche (Wohnen) entlang der Planstraße „A“ angestrebt, um Rechtsgrundlage für das zum Teil vorhandene dauerhafte Wohnen sowie weiterer bedarfsgerechter Wohnraum mit ca. 10 – 15 Baugrundstücke zu schaffen.

#### Gewerbe

Die Festsetzung des Mischgebietes Gewerbe dient der Absicherung der vorhandene Gewerbebetriebe, die Reinecke Holzbearbeitung, die Profi Baumärkte Harz GmbH und der Bauhof der Stadtverwaltung neben der geplanten Mischgebietsausweisung Wohnen. Über das Schallgutachten ECO 15051 des ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz mit Stand vom 09.09.2015 ist festzustellen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete aufgrund der Ergebnisse der Ermittlungen zur Vorbelastung durch Gewerbelärm, nicht vorkommt. Eine gewisse Lärmvorbelastung unterhalb der Schwelle der erheblichen Belästigungen im Sinne der BImSchG existiert aber insbesondere durch die Tischlerei, den Bauhof und den Baumarkt.

### **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. 31 wird eine maßvolle und behutsame Siedlungsentwicklung auf Flächen vorgenommen, die bereits erschlossen sind und im östlichen Teil als Mischgebiet mit überwiegendem Gewerbeanteil und im westlichen Teil als Kleingartenanlage mit teilweise Wohnnutzung genutzt werden. Durch die Planung wird die Mischbebauung im Umfeld des Plangebietes ergänzt und vorhandene Nutzungen werden legalisiert.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Bebauungsplan ausgeglichen werden müssen. Hierfür ist die Pflanzung von zwei Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Arten im Zentrum sowie im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Eine wichtige Maßnahme ist die dauerhafte Sicherung, ergänzende Pflanzung und ökologische Aufwertung einer vorhandenen Streuobstwiese. Da der Eingriff durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgleichbar ist, sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierfür stehen Flächen in der Nähe der Harzlandhalle zur Verfügung. Insgesamt entspricht die Planung dem Ziel der Stadt Ilsenburg, eine maßvolle Entwicklung von Wohnbauflächen und die Stärkung der Funktion als Gewerbebestandort zu erreichen.

Die geplante Bebauung fügt sich weitestgehend harmonisch in das Ortsbild ein und die Grünflächen bilden einen landschaftsgerechten Übergang zur 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 öffentlichen Auslegung haben sich Pächter der derzeitigen Gartengrundstücke gemeldet, die diese künftig weiterhin nutzen wollen und ein entsprechendes Interesse haben, diese käuflich zu erwerben.

Die Stadt Ilsenburg kündigt derzeit Zug um Zug vorsorglich die bestehenden Pachtverhältnisse.

Die Entscheidung über die Art der Vergabe der Baugrundstücke wird vom Stadtrat der Stadt Ilsenburg getroffen.

Ein Gewerbebetrieb weist darauf hin, dass er seinen traditionellen Standort auf lange Sicht absichern möchte und fordert die Stadt Ilsenburg auf, deshalb eine unmissverständliche Verankerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen im B-Plan vorzunehmen. Es muss eindeutig hervorgehen, dass das

Gewerbe Bestandsschutz hat und auch künftige Nutzergenerationen die Gewerbeemissionen zu tolerieren haben, auch wenn die Auflagen des B-Plans vielleicht in Vergessenheit geraten sind.

Ich bitte darum, diese Argumente in die Bewertung und Diskussion des B-Plans einfließen zu lassen und abzuwägen, ob es in Anbetracht der demografischen Entwicklung und der Vorteile anderer Baugebiete in der Stadt und ihren Ortsteilen (Größe, bessere Erschließung, attraktivere Lage, keine Einschränkungen durch Gewerbe in der Nähe), die Fläche zu belassen, wie sie ist.

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" das Ziel verfolgt wird Wohnbebauungen zu ermöglichen und zum Teil Rechtsgrundlage für das zum Teil vorhandene dauerhafte Wohnen zu ermöglichen sowie die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern, ist die Umsetzung des B-Plan notwendig und unaufschiebbar. Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Besonderheit des bestehenden Gewerbes zusätzlich hingewiesen.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

#### *frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*

Die Industrie- und Handelskammer Magdeburg weist daraufhin, dass gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 NatSchG LSA, zuletzt geändert am 15.01.2015, müssen vorrangig solche Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen zur Anwendung kommen, die im Rahmen eines Ökokontos bereits durchgeführt und anerkannt sind. Nach unserer Kenntnis wurde in Sachsen-Anhalt bereits eine große Zahl an Ökopunkten generiert, die lt. NatSchG LSA ohne räumliche oder funktionelle Einschränkungen nutzbar sind. Daher muss die Nutzung von Ökopunkten vor der o.g. Maßnahme zur Anwendung vorgesehen werden.

Die vorrangige Nutzung bereits bestehender Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines Ökokontos wird von Seiten der Stadt Ilsenburg nicht verfolgt, da die Stadt Ilsenburg den geplanten Eingriff in die Natur direkt vor Ort auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgleichen möchte. Die geplanten Pflanzungen werden auf Dauer angelegt.

Der WAHB weist darauf hin, dass eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes ist gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept nicht vorgesehen ist.

Unter der Voraussetzung, dass nachweislich keine andere Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht - Nachweis ist über ein Baugrundgutachten zu erbringen - , setzt die Beurteilung einer alternativen Anschlussmöglichkeit an den Niederschlagswasserkanal eine hydraulische und wasser-technische Betrachtung auf Kosten des Vorhabenträgers voraus. Es ist davon auszugehen, dass Flächen für Rückhaltemaßnahmen ausgewiesen werden müssen.

Über eine hydrologische Expertise (SUB GmbH) konnte nachgewiesen werden, dass bei den südlichen und süd-westlichen Mischgebietsflächen (Wohnen) versickerungsfähige Bodenschichten vorliegen, so dass diese Grundstücke vor Ort versickern.

Für den nördlichen Teil der Mischgebietsflächen (Wohnen) ist eine Versickerung nicht möglich, so dass hier eine Rückhaltung über offenen bzw. geschlossenen bauliche Anlagen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Staukanäle und Zisternen, auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha vorzunehmen ist.

Eine Rückhaltung ist auf für die Verkehrsfläche der Planstraße „A“ auf den natürlichen Abfluss von 10 l/sha über einen Staukanal notwendig.

Die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) und die Polizei weisen auf die nicht unproblematische Anbindung an die L 85 OD Ilsenburg "Harzburger Straße" daraufhin. Die LSBB fordern hierzu eine entsprechende Fachplanung (Schleppkurvennachweis, Sichtdreieck).

Die entsprechende Fachunterlage wird im Auftrag der Stadt Ilsenburg erstellt und mit den Betroffenen abgestimmt.

Der Landkreis Harz weist auf eine notwendige Auseinandersetzung mit der Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm hin.

Dem Hinweis wird gefolgt. In der Planunterlage sowie in der Begründung werden die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm an der Friedensstraße aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die fehlende Artenschutzrechtliche Prüfung im Umweltbericht hin, die im Umweltbericht ergänzt werden.

#### *öffentliche Auslegung*

Die Polizei weist darauf hin, dass die Anbindung so auszuführen ist, dass die Straße auf mindestens einer Fahrzeuglänge ohne nennenswertes Gefälle zu bauen, um zu verhindern, dass bei glatter Fahrbahn Fahrzeuge Schwierigkeiten haben, anzufahren oder gar zurück rutschen.

Bei der Entwurfsplanung für die Erschließungsstraße werden die Hinweise zur Aufstellung der Fahrzeuge bzw. zur Sicherheit der Ein- und Ausfahrt beachtet. Ausreichend Verkehrsraum ist im B-Plan abgesichert.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Harz legt dar, dass die Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung unter Nr. 2.6.1 ist zu unkonkret und ist zu überarbeiten.

Die Niederschlagsbeseitigung ist über die textliche Festsetzung 2.1 und 2.2 geregelt. Darüber hinaus wurde für den WAHB ein Entwässerungskonzept erarbeitet und abgestimmt, welche durch den WAHB unterstützt und getragen wird.

Der Landkreis Harz (Bauordnungsamt/Vorbeugender Brandschutz) fordert mindestens 2 Bewegungsflächen von 7 x 12 m für die Feuerwehr und den Nachweis der Bereitstellung der Löschwassermenge. Der Forderung wird von 2 Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprochen.

Der Hydrant Nr. 18 (Harzburger Str. 17) hat ein Leistungsvermögen von 1100 l/min; der Hydrant Nr. 39 (Friedenstraße/ Karl-Marx-Straße) von 830 l/min. Ein weiterer Hydrant an der Harzlandhalle hat ein Leistungsvermögen von 1100 l/min. In der neuen Erschließungsstraße ein neuer Hydrant vorgesehen.

Die Straßenbehörde des Landkreises, Polizei sowie die Landesbaubehörde fordern eine entsprechende Fachunterlage, die alle Randbedingungen (insbesondere der Sichtverhältnisse aufgrund der "straßennahen Bebauung") betrachtet. Für das Bemessungsfahrzeug des Plangebietes ist der Schleppkurvennachweis für alle Fahrbeziehungen von bzw. zur L 85 zu erbringen.

Die Fachunterlage mit dem Nachweis der Sichtverhältnisse sowie der Schleppkurven ohne Benutzung der Gegenfahrbahn wurde im Ortstermin am 24.05.2016 vorgelegt und erläutert. Zusätzlich wurde vereinbart, die Planstraße „A“ im Bereich des Anschlusses zur L 85 so gebaut wird, dass mindestens eine Fahrzeuglänge ohne nennenswertes Gefälle vorhanden ist. Dies soll verhindern, dass bei glatter Fahrbahn Fahrzeuge Schwierigkeiten haben, anzufahren oder gar zurück rutschen.

Die entsprechenden Entwurfsunterlagen werden der Landesbaubehörde, der Polizei und der Straßenbehörde vor Ausführung zur Genehmigung vorgelegt.

#### **Planungsalternativen**

Planungsalternativen standen bei dem Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" nicht zur Verfügung.