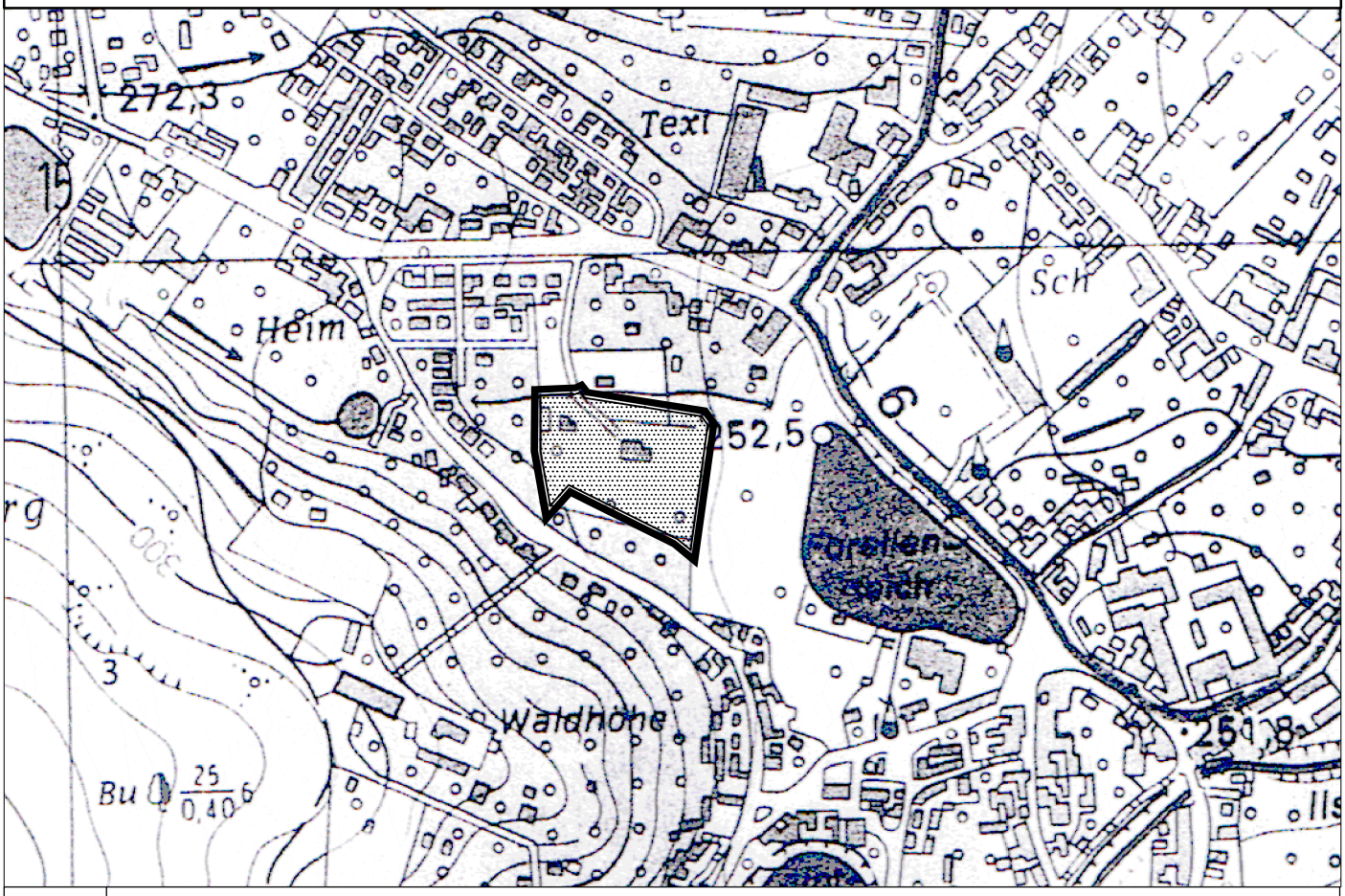
STADT ILSENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 25
"GESCHWISTER-SCHOLL-GARTEN"
2. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und mit örtlicher Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG



1:5000

TK / 7/2017 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2017

FASSUNG: **Beschluss**

BEARBEITET: 19.10.2018

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau -und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9
31162 Bad Salzdetfurth
Tel. 05063-270888 Fax 05063-270889

BEGRÜNDUNG

1 Verfahrensstand, Planungsvorgaben

1.2 Planungsrechtliche Situation, Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ ist am 10.02.2010 und die 1. Änderung am 03.08.2012 in Kraft getreten. Den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung hat der Stadtrat Ilsenburg in seiner Sitzung am 20.06.2018 gefasst.

2 Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans

2.1 Anlass und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplans

Für die Wünsche potentieller Bauherren wurde am 25.05.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Während der Teilbereich nördlich der Planstraße überwiegend einer Bebauung durch kleine Mehrfamilienhäuser zugeführt wurde, ist der potentielle Bauherr für den südlichen Teilbereich schon im Jahre 2012 von seinem Vorhaben zurückgetreten. Danach hat es für den südlichen Teilbereich mehrere Bauinteressenten gegeben, verwirklicht wurde jedoch keines dieser Nutzungskonzepte.
2017 wurden von mehreren Bewerbern unterschiedliche Nutzungskonzepte vorgeschlagen, welche sich hinsichtlich der Größe des Baugebiets und auch hinsichtlich der Nutzungsarten und -maße unterschieden. Da diese unterschiedlichen Vorschläge nicht vergleichbar waren und die bauliche Entwicklung des Gebietes entscheidende Auswirkung auf die Nutzungsstruktur und das Bild des Stadtzentrums hat, hat die Stadt beschlossen, in einer 2. Änderung die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art der Nutzung und der räumlichen Ausdehnung des Baugebiets und der Entwicklung des Forellenparks im südlichen Teilgebiet neu festzusetzen.

2.2 Planungsziel

Entsprechend der zentralen und sehr attraktiven Lage des Baugebiets soll verhindert werden, dass das Gebiet ausschließlich von Luxus- und Ferienwohnungen genutzt wird. Deshalb soll ein bestimmter Mindestanteil der verwirklichten Geschossfläche sozialen, altengerechten, therapeutischen und sonstigen medizinischen Serviceleistungen vorbehalten bleiben.
Aufgrund der empfindlichen Lage am Forellenpark, der für die Attraktivität der Stadt von entscheidender Bedeutung ist, soll der Forellenpark vor dem Baugebiet außerdem verbreitert und das Baugebiet entsprechend verkleinert werden. Da eine zeitgemäße attraktive Bebauung voraussichtlich den Rückbau der im Gebiet teilweise verfallenen Gebäude (ehemalige Villa Sonnenschein einschl. Babyhaus) bedingen und das Gebiet von einer öffentlichen Schmutzwasserleitung gequert wird, die voraussichtlich verlegt werden muss, soll der Bebauungsplan weiterhin eine wirtschaftliche bauliche Nutzung ermöglichen.
Die übrigen städtebaulichen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben weiterhin erhalten.

2.3 Beschreibung des Planungsgebietes, Größe des Plangebiets

Die geplanten Änderungen betreffen den südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

2.4 Rechtsform der Bebauungsplanung

<u>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</u>
Die 2. Änderung der Bebauungsplanung wird Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zum Zwecke der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung durchgeführt. Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB 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 Buchst. b genannten Schutzgüter gibt (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. Bundesnaturschutzgesetzes)
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 2.500 Quadratmetern weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt

3 Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der mit Bekanntmachung der Genehmigung ab 31.07.2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg wies den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ im Rahmen der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ wurde im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Zuge wurde der Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 berichtigt (Darstellung als SO-S).
Um Zukünftig mehr Flexibilität zu erhalten, wurde mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zunächst eine Sonderbaufläche (S) vorgesehen. Diese Zielsetzung wurde bis Frühjahr 2018 verfolgt und findet sich in der erneuten Auslegung der Neuaufstellung wieder (Stand 28.03.2018).

3.2 Denkmalschutz, Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt.
Die Planung erfordert aber eine denkmalkonforme Anbindung an die denkmalrelevante Parkgestaltung um den Forellenpark und den nördlich verlaufenden Hüttengraben (Graben A des Suenbachs) als Teil des kulturhistorisch wertvollen Kunst- und Hüttengrabensystems.
Archäologische Funde sind nicht bekannt, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Bodenschutz, Altlasten

Altlasten und Bodenbelastungen sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs der Planänderung ist mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ in der Fassung der 1. Änderung festgesetzten Planstraße gesichert.

3.5 Emissionen, Immissionen

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Anlagen vorhanden, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Auf das Plangebiet wirken keine Störungen ein, die gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigen könnten. Die geplante Bebauung fügt sich problemlos in die vorhandene Nutzungsstruktur ein.

4 Inhalt der Planungsänderung

4.1 Baugebiet

Baugebietsabgrenzung

Gemäß Ziff. 2.2 wird das Baugebiet 16 m von der bisherigen östlichen Baugebietsgrenze abgerückt.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von Sondergebiet für soziale, gesundheitliche, kulturelle etc. Einrichtungen (**SO-1**) in Allgemeines Wohngebiet (**WA-1**) geändert.
Zulässig sind Wohngebäude, baulich untergeordnete Neben- bzw. Zweitwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können gemäß § 22 BauGB und § 13a BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, baulich untergeordnete Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Mindestens 25 % der verwirklichten Geschossfläche haben sozialen, altengerechten, therapeutischen und anderen medizinischen Serviceleistungen zu dienen.
Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme der v.g. Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Maße der baulichen Nutzung

Die Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die im westlichen Teilbereich festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe bleiben unverändert.
Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan wird im westlichen Teilbereich die Grundflächenzahl auf 0,4 verringert und zusätzlich zur höchstzulässigen Traufhöhe von 7,0 m die höchstzulässige Firsthöhe von 13 m festgesetzt.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden mit Ausnahme des Nordwestrandes einheitlich mit 5 m von den Rändern des Baugebiets festgesetzt. Am Nordwestrand, der an den Graben A des Suenbachs und ein bebautes Einfamilienhausgrundstück angrenzt, beträgt der Baugrenzabstand 6 m.

Stellung von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports

Allseits umschlossene bauliche Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen sowie Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 1 m von Flächen zum Anpflanzen und von 2 m von öffentlichen Grünflächen einhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bisherige ostseitige Eingrünungsfläche wird zurückgenommen.

4.2 Grünflächen

Dem ostseitig verkleinerten Baugebiet wird eine 16 m breite öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage vorgelagert.

4.3 Bewirtschaftung des Oberflächenwassers

Das Plangebiet ist vorzugsweise an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Sollte eine Versickerung beabsichtigt sein, ist es erforderlich, vorab die hydrogeologischen Bedingungen standortkonkret unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 zu prüfen.

4.4 Übrige Festsetzungen

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert erhalten.

5 Integrierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten …

Die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten wird analog zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans in den Bebauungsplan integriert.

5.2 Örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze wird folgendermaßen ergänzt:
Je Wohneinheit sind mindestens 1,3 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück, das für die Benutzung als Stellplatz gesichert ist, herzustellen.

6 Planungserhebliche Belange und Abwägung

6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ wurde der Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 berichtigt (Darstellung als SO-S).
Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde zunächst eine Sonderbaufläche (S) vorgesehen. Diese Zielsetzung wurde bis Frühjahr 2018 verfolgt und findet sich in der erneuten Auslegung der Neuaufstellung wieder (Stand 28.03.2018).
Da aber inzwischen absehbar ist, dass die verfolgte Zielsetzung des sonstigen Sondergebietes nicht umsetzbar ist, wurde am 20.06.2018 der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Festsetzungen der 2. Änderung (WA und Grünfläche) entsprechen damit weder dem noch wirksamen Flächennutzungsplan mit Berichtigung (SO-S) noch den Darstellungen des erneuten Entwurfes der Neuaufstellung (S).
Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a (2) 2. BauGB im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wiederum berichtigt (Darstellung als WA). Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dem Anhang Nr. 3 zu entnehmen.
Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen. Die berichtigte Darstellung wird im Anschluss redaktionell in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet für soziale, gesundheitliche, kulturelle etc. Einrichtungen (SO-1) in Allgemeines Wohngebiet (WA-1) erfolgt aufgrund der städtebaulichen sowie der realen sozialen und demographischen Bedürfnisse in Ilsenburg, welche eine wirtschaftliche Umsetzung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets erschweren. Entsprechend der Projektvorstellungen mehrerer Bewerber soll ein Allgemeines Wohngebiet mit untergeordneten sozialen Nutzungen festgesetzt werden (s. Ziff. 2.1).
Die Einschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, damit die geplante Hauptnutzung Wohnen und die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen von Störungen und Beeinträchtigungen wie Lärm und hohem Verkehrsaufkommen freigehalten werden können.
Neben- und Zweitwohnungen sollen aufgrund der Attraktivität Ilsenburgs als Kurstadt auf ein baulich untergeordnetes Maß begrenzt werden, um dem Entstehen einer sog. „Rollädensiedlung“ vorzubeugen. Andererseits soll in der Kurstadt innerhalb des Wohngebiets das Angebot

von Gebäuden mit baulich untergeordneten Ferienwohnungen und von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden, um die Stadt wirtschaftlich zu stärken.

6.3 Maße der baulichen Nutzung

Grundflächenzahlen

Im westlichen Teilbereich wird die Grundflächenzahl von 0,45 auf 0,4 verringert, um die Erhaltung möglichst vieler Bäumen zu ermöglichen.
Da im vorliegenden Baugebiet aufgrund fehlender interner Erschließungsstraßen im Unterschied zu kleinen an Erschließungsstraßen gelegenen Baugebieten (z.B. wie im Allgemeinen Wohngebiet nördlich der Planstraße) auch interne Fahrwege mit der Grundflächenzahl erfasst werden, ermöglicht die GRZ von 0,4 hier einen geringfügigeren Flächenverbrauch als im Baugebiet nördlich der Planstraße, für dessen Teilgebiete Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,45 festgesetzt sind. Deshalb ist die GRZ von 0,4 als relativ gering und damit im Hinblick auf die Erhaltung möglichst vieler Bäume als verträglich anzusehen.

Firsthöhe

Damit die Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans auf ein einheitliches Maß begrenzt wird, wird im westlichen Teilbereich zusätzlich zur höchstzulässigen Traufhöhe von 7,0 m die Firsthöhe auf 13 m begrenzt. Bei Traufhöhen von 7,0 m reduziert sich damit die maximale Dachneigung, abhängig von der Gebäudetiefe auf ca. 39-45°, was im Rahmen ortstypischer Dachneigungen liegt.

6.4 Baugrenzen

Der Baugrenzabstand von 6 m vom nordwestlich verlaufenden Graben A des Suenbachs ist aus Sicht des Grabenumfelds, der Grabenunterhaltung und des Ortsbildes ausreichend.

6.5 Grünflächen, Flächen zur Eingrünung

Aufgrund der empfindlichen Lage am Forellenpark soll mit der Verbreiterung des Parks um 16 m eine bessere Abschirmung der neuen zwei- bis dreigeschossigen Gebäude erreicht werden. Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan am östlichen Baugebietsrand festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen kann deshalb aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.

6.6 Natur und Landschaft

Grundlage zur Beurteilung der Situation von Natur und Landschaft bildet der rechtskräftige Bebauungsplan.
Infolge der Verkleinerung des Baugebiets und der entsprechenden Vergrößerung des Forellenparks um die festgesetzte öffentliche Grünfläche kann ein größerer Teil des größtenteils alten Baumbestands erhalten werden. Dadurch verbessert sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan aus Sicht des Forellenparks die Abschirmung der neu hinzukommenden Gebäude. Außerdem ist ein geringerer Eingriff in die innerörtliche biologische Vielfalt zu erwarten.

6.7 Bewirtschaftung des Oberflächenwassers

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird aufgrund der vorhandenen Kenntnisse zu den hydrogeologischen Bedingungen im Plangeltungsbereich abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass das Plangebiet vorzugsweise an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Sollte eine Versickerung beabsichtigt sein, ist es erforderlich, vorab die hydrogeologischen Bedingungen standortkonkret unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 zu prüfen.

6.8 Örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 gilt gemäß E. Hinweise zur nachrichtlichen Übernahme Ziff. 1 auch für diesen Bebauungsplan.
Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift über die je Wohneinheit herzustellenden Stellplätze (mindestens 1,3 Stellplätze je Wohneinheit) berücksichtigt, dass gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 mindesten 25 % der verwirklichten Geschossfläche sozialen, altengerechten, therapeutischen und anderen medizinischen Serviceleistungen zu dienen hat.

6.9 Abwägung privater und öffentlicher Belange

Das städtebauliche Ziel Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche und sparsame Verwendung von Grund- und Boden unter Beachtung der hohen stadtgestalterischen Anforderungen an das an den Forellenpark angrenzende Planungsgebiet wird weiterhin als vorrangiges Ziel des Bebauungsplans angesehen.
Belange der Nachbarschaft werden dabei nicht beeinträchtigt, weil in den Bereichen mit nahen Wohngebäuden, die verschattet werden können, die Geschosszahl und Höhe der Gebäude nicht erhöht wird.
Nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 geregelten privaten und öffentlichen Belange nicht wesentlich verändert.

6.9 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine beispielhafte Nutzung aus vier kleinen Mehrfamilienhäusern. Diese gestatten abhängig von der Art der verwirklichten Wohnformen und der auf mind. 25 % der verwirklichten Geschossfläche zu verwirklichenden sozialen, therapeutischen und sonstigen medizinischen Dienstleistungen jeweils ca. 3 – 5 Wohneinheiten also insgesamt ca. 15 – 18 Wohneinheiten.
Nach diesem Konzept wird eine Grundflächenzahl-1 von ca. 0,3 im westlichen Teilgebiet und von ca. 0,2 im östlichen Teilgebiet erreicht. Einschließlich der dargestellten Stellplätze, Carports mit ihren Zufahrten sowie der privaten und gemeinschaftlichen Abstellräume beträgt die realisierte Grundflächenzahl-2 im westlichen Teilgebiet ca. 0,4 und ca. 0,5 im östlichen Teilgebiet.
Stellplätze sind insgesamt 37 dargestellt.

8 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans unter Punkt F (Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser, Bodendenkmalschutz, Abstände von Gehölzen an Grundstücksgrenzen, unterirdische Hauptversorgungsanlagen) bleiben unverändert erhalten.

9 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 0,77 ha, davon sind:

- Allgemeine Wohngebiete 0,63 ha
- Öffentliche Grünflächen/Parkanlage 0,14 ha

10 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

10.1 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird nordseitig angrenzend durch die zur Gemeindestraße gehörende Grabenbrücke erschlossen (äußere Erschließung). Die der inneren Erschließung dienenden Fahrwege und Zufahrten sind als Privatwege und –anlagen anzulegen und ggf. durch Baulast- oder Grundbucheintragungen zu sichern.

Der das Plangebiet querende Schmutzwasserkanal des Wasser- und Abwasserverbands Holtemme ist, falls dieser aufgrund der zukünftigen Bebauung nicht erhalten werden kann, auf Kosten des/der Bauherren in Abstimmung mit dem Verband zu verlegen.

10.2 Löschwasserversorgung

Gemäß der Vereinbarung mit den Stadtwerken Wernigerode zur Mitbenutzung technischer Hydranten zu Löschwasserzwecken kann der Brandgrundschutz über die Hydranten Nr. 15 (Harzburger Straße) und Nr. 16 (Kastanienallee) bereitgestellt werden. Außerdem steht der angrenzende Forellenteich für eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung.

10.3 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Der Stadt Ilsenburg entstehen aus der Änderung des Bebauungsplans außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

11.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

11.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Geschwister- Scholl-Garten“ hat gemäß § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 öffentlich ausgelegen.
Dabei wurden von zwei Anwohnern Stellungnahmen vorgebracht, die berücksichtigt bzw. abgewogen wurden (siehe Anlage 2).

11.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Frist zum 17.08.2018 zur Stellungnahme aufgefordert.
Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Hinweise abgegeben, die beachtet bzw. abgewogen wurden (siehe Anlage 2):

- Landkreis Harz (Bauordnungsamt/vorbeugender Brandschutz, Bauordnungsamt/Bauordnungsrecht, Gesundheitsamt/vorbeugender Gesundheitsschutz, Städtebau und Baurecht)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode
- Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme
- Stadtwerke Wernigerode
- Deutsche Telekom Technik
- Avacon Netz AG
- Harz Energie Netz GmbH

12 Präambel und Ausfertigung

Der Stadtrat Ilsenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 mit integrierten Örtlichen Bauvorschriften „Geschwister-Scholl-Garten“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am . .2018 als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Ilsenburg,

.....
Bürgermeister

13 Planverfasser

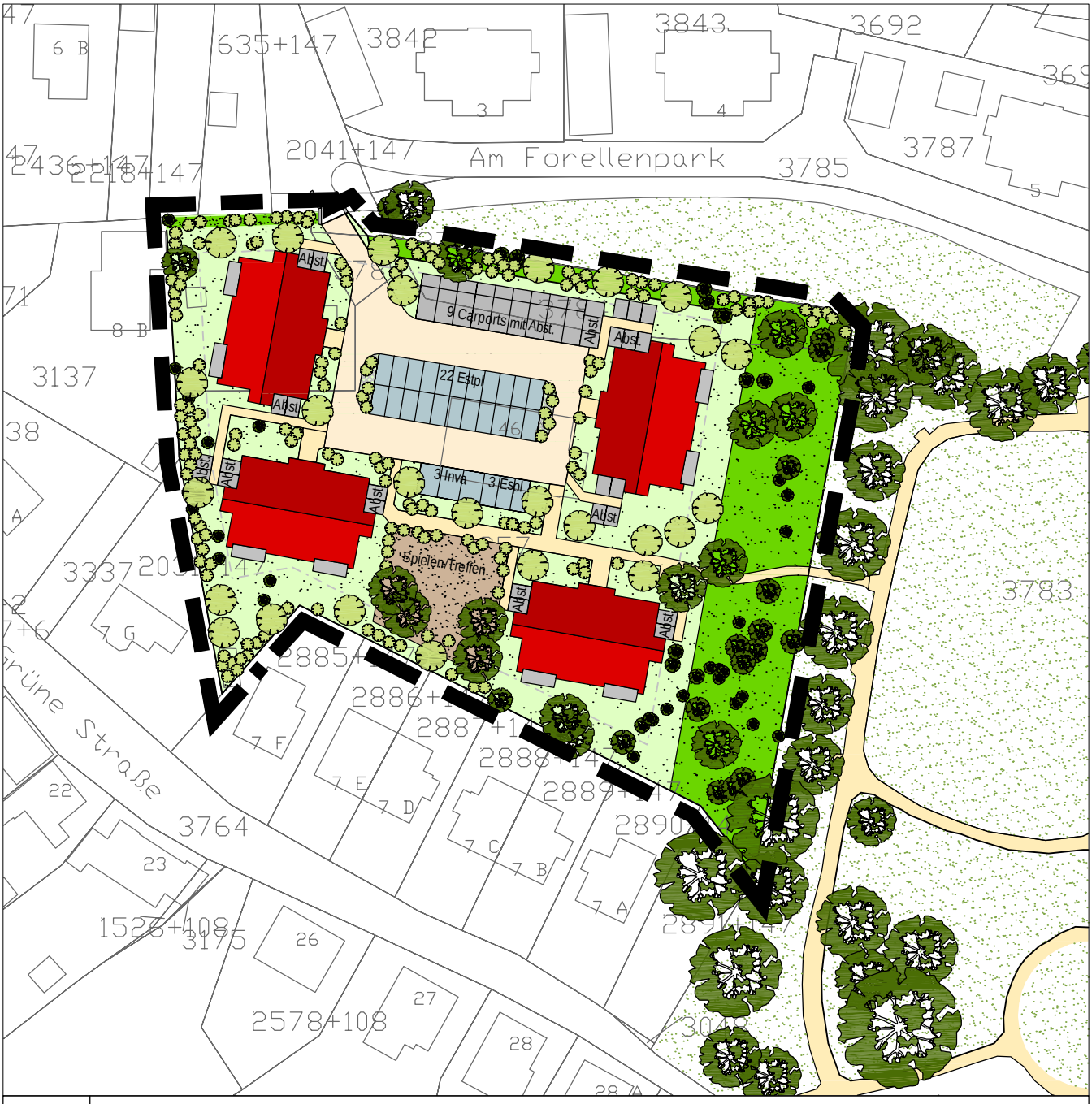
Die Begründung wurde ausgearbeitet von: ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Dipl.-Ing. Raumplanung B. Müller

Bad Salzdetfurth, . .2018

.....
Planverfasser

Anlagen

1. Städtebaulicher Entwurf
2. Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen
3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



1:1000

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Quelle: © 2017

STADT ILSENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

2. ÄNDERUNG

"GESCHWISTER-SCHOLL-GARTEN"

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
Anlage 1

BEARBEITET: 30.05.2018

ARC-PLAN MÜLLER
Architekten + Stadtplaner
Horstfeldstraße 9
31162 Bad Salzdetfurth
Tel. 05063-270888, Fax 05063-270889

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ mit integrierten örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) und der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB)

I. Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung.
Von privater Seite wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Anwohner Am Forellenpark 4, Ilsenburg, 24.07.2018

Zu Protokoll:
Es wird bemängelt, dass für die weitere wohnliche Erschließung nur die Straße Am Forellenpark zur Verfügung steht und keine weitere Entlastung geschaffen werden soll. Insbesondere im Katastrophenfall wird die einzige Zufahrt als nicht ausreichend angesehen.
Abwägungsbeschluss

1. *Das Erschließungskonzept wird mit der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 geregelt, dessen Geltungsbereich bis an die Kastanienallee heranreicht. Die aktuelle 2. Änderung betrifft nur den südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Planes und verändert nicht das Erschließungskonzept.*
2. *Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Fläche der Baugebiete um ca. 1.350 m² und damit die zulässige Geschossfläche um ca. 770 m² verringert. Daraus ergibt sich eine Verringerung um ca. 8-10 potentielle Wohnungen. Außerdem werden anstelle von Sondergebieten für soziale, gesundheitliche etc. Dienstleistungen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen diese Dienstleistungen nur teilweise zugelassen sind. Daraus folgt, dass sich das Verkehrsaufkommen der Straße Am Forellenpark im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich verringern wird*
3. *Für den Katastrophenfall sieht der rechtskräftige Bebauungsplan von der Straße Am Forellenpark eine 4,5 m breite Fußwegverbindung zum Forellenpark vor. Hier steht somit im Katastrophenfall eine zweite Zufahrtmöglichkeit von der Harzburger Straße zur Verfügung.*

Den vorgebrachten Bedenken kann somit nicht gefolgt werden.

2. Anwohner Grüne Str. 8b, Ilsenburg, 10.08.2018

Bezüglich der Änderung des Bebauungsplan -Geschwister-Scholl-Garten- Nr. 25, 2. Änderung, speziell auf der westlichen Seite, haben wir folgende Bedenken und Anregungen.
Änderungen:

1. Änderung der Baugrenze von 6 m auf 5 m
2. Erhöhung der Traufhöhe von 7,0 m auf 7,1 m
3. Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,45

Bedenken:

Warum eine Traufhöhenanpassung im westlichen Teil von einem im nördlichen Teil angrenzenden Baugebiet, welches ca. 60-100 m entfernt ist, abgeleitet wird, ist uns nicht verständlich.
Hier sollte vielmehr eine Angleichung an unser im westlichen Teil angrenzendes Haus vorgenommen werden, welches mit nur 8 m (!) von der neuen Baugrenze deutlich geringer entfernt steht.
Das bestehende Gebäude (Babyhaus) mit 2 Vollgeschossen und einer Granitsockelhöhe (Keller) von 80 cm hat eine Traufhöhe von 6,8 m und eine Firsthöhe von 10,1 m.
Unser Haus - Grüne Straße 8b - mit einer Traufhöhe von 3,8 m und einer Firsthöhe von 8,1 m wurde 2002 unter erschwerten Bauvorschriften beantragt. Es sollte sich an den Bestand anpassen und Ruheräume der angrenzenden Grundstücke nicht gefährden.

Es ist nun bei Einhaltung der derzeitigen Bauvorschriften mit erheblichen Abschattungen für unser Haus bzw. Grundstück zu rechnen. Eine derzeit geplante Photovoltaikanlage wird für uns unrentabel. Zudem sehen wir durch die im Bebauungsplan vorgegeben Bauvorschriften unseren Ruhebereich, speziell im südlichen Teil unseres Grundstücks als massiv gestört.
Im B-Plan ist eine Sockelhöhe von 30 cm (derzeit 80 cm) für den Hochwasserschutz empfohlenen, somit könnte die Traufhöhe problemlos um 50 cm, auf 6,3 m gesenkt werden. Zudem sehen wir die fehlende Firsthöhenbeschränkung im westlichen Teil als Problem an.
Fast alle in den letzten Jahren vorgestellten Projekte sahen neben den zwei möglichen Vollgeschossen auch einen Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnraum vor. Dies dann auch oft noch in Verbindung mit einer Loggia o.ä. Laut Bauvorschrift wäre ein Dach so spitz wie bei einer Kirche baulich erlaubt.
Damit sind Neubauten möglich, welche eine Dimension weit über das derzeit bestehende Babyhaus hinaus annehmen. Hier sollte sich viel mehr an dem bestehenden Babyhaus mit 2 Vollgeschossen und einem unausgebauten Dachgeschoß orientiert werden.
Eine Erhöhung der Grundflächenzahl um fast 30 % halten wir für überzogen und sehen den grünen Charakter des Geschwister-Scholl-Gartens als gefährdet an.

Vorschlag und Anregung:
Wir bitten hiermit um:
1. Eine Änderung der Traufhöhenbegrenzung (unser Vorschlag 6,5 m) und dringlichst um die Festsetzung einer Firsthöhe, welche einen Ausbau des Dachgeschosses verhindert.
2. Anhebung der Baugrenze im Westen auf den derzeitigen Abstand des Babyhauses von 15 m.
3. Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,35.

Gerne laden wir Sie und den Bauauschuss des Stadtrates auch zu einem Ortstermin bei uns auf dem Grundstück Grüne Straße 8b ein, um die angesprochenen Punkte zu erörtern und die Örtlichkeit dahingehend zu betrachten.
Im angefügten Lageplan ist derzeitige Gebäudebestand mit Höhen und Grenzbezug dargestellt.

Abwägungsbeschluss

Zu 1: Traufhöhe

Der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung begrenzt die Traufhöhe auf 7,0 m. Die Anhebung um 10 cm erfolgte aus städtebaulichen Gründen, damit dieselben Verhältnisse gelten wie im östlich angrenzenden Baugebiet WA1, mit dem das westliche Baugebiet WA1 eine städtebauliche Einheit bildet. Nach der schon im rechtskräftigen Bebauungsplan geltenden örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1 darf die Traufhöhe des östlichen Baugebiets 7,1 m nicht überschreiten, wenn die Gebäude ohne zurückgesetztes drittes Geschoss, also mit ausgebautem Dachgeschoss, errichtet werden.
Die Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus ist erforderlich, damit das Planungsziel der Stadt verwirklicht werden kann, dass das zentral gelegene und sehr attraktive Gebiet nicht ausschließlich von Luxus- und Ferienwohnungen genutzt wird, also eine wirtschaftliche bauliche Nutzung mit kostengünstigen Wohnungen ermöglicht wird und dass ein Mindestanteil der Geschossfläche von sozialen, altengerechten, therapeutischen und sonstigen medizinischen Serviceleistungen genutzt wird.
Da der Nachbar jedoch Rechtsschutz auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans genießt, wird die Traufhöhenbegrenzung auf das Maß 7,0 m des rechtskräftigen Plans zurückgenommen.

Zu 1: Firsthöhe

Der Befürchtung, dass eine fehlende Firsthöhenbegrenzung „kirchhohe" Gebäude ermöglichen würde, kann gefolgt werden, weil die in den Bebauungsplan integrierte örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen Dächer bis zu 60° Neigung gestattet. Diese mögliche Auswirkung war nicht beabsichtigt und ist eher theoretisch, weil in der Regel Dachneigungen von ca. 45° gebaut werden. Damit die Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans auf ein einheitliches Maß begrenzt wird, wird die Firsthöhe im westlichen Teilgebiet analog zum östlichen Teilgebiet auf 13 m

begrenzt. Bei Traufhöhen von 7,0 m reduziert sich damit die maximale Dachneigung, abhängig von der Gebäudetiefe auf ca. 39-45°, was im Rahmen ortstypischer Dachneigungen liegt.

Zu 2: Baugrenze

Der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung setzt den Baugrenzabstand vor dem Grundstück Grüne Straße 8b mit 6 m von der Grundstücksgrenze fest. Die geforderte Vergrößerung auf 15 m stünde im Widerspruch zum Planungsziel, eine wirtschaftliche bauliche Nutzung und einen Mindestanteil von 25% der Geschossfläche für soziale, altengerechte, therapeutische und sonstige medizinische Serviceleistungen zu ermöglichen.

Nach § 6 BauO LSA würde die Abstandsfläche vor den zulässigen Gebäuden im Plangeltungsbereich nur 3 m betragen, falls kein Bebauungsplan bestünde. Somit wird durch den aktuellen Bebauungsplanentwurf der einzuhaltende Gebäudeabstand zum Vorteil des Nachbarn um 2 m vergrößert.

Da der Nachbar aber Rechtsschutz auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans genießt, wird der Baugrenzabstand vor dem Grundstück Grüne Straße 8b auf das Maß 6,0 m des rechtskräftigen Plans zurückgenommen.

Ein Bebauungsplan ist nach § 1 BauGB nach städtebaulichen Kriterien aufzustellen und soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Es liegen weder städtebaulichen Kriterien noch das Wohl der Allgemeinheit zugrunde, wenn der Nachbar einen noch größeren Bauabstand fordert (einem Fünffachen der Abstandsfläche nach der BauO LSA). Er handelt dabei ausschließlich für seinen persönlichen Vorteil, weil er seinerzeit sein Wohnhaus nur ca. 3 m von der Grenze und weitere Nutzungen direkt an die Grenze platziert hat. Bei einer Berücksichtigung seines Wunsches würde es sich um eine Gefälligkeitsplanung handeln, die den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches zuwiderlaufen würde.

Im Übrigen handelt es sich bei den im beigefügten Lageplan eingetragenen grenzständigen baulichen Anlagen um einen Carport mit integriertem Abstellraum mit einer Terrasse, die vom ausgebauten Dachgeschoss aus nutzbar ist. Für diese baulichen Anlagen liegt keine Baugenehmigung vor. Außerdem sind diese Nutzungen nach ihrer Größe (Carport) bzw. ihrer Art (Terrasse) nicht ohne eine Abstandsbaulast an der Grundstücksgrenze zulässig, welche weder beantragt noch vereinbart wurde.

Zu 3: Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung beträgt 0,45 und nicht 0,35 wie behauptet wird.

Gemäß Ziff. 6.3 der Planbegründung ist das Planungsziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen, um einen relativ geringen Flächenverbrauch zu erzielen und möglichst viele Bäume erhalten zu können. Im Bebauungsplanentwurf wurde im westlichen Teilgebiet jedoch versehentlich die GRZ 0,45 gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt. Die Grundflächenzahl wird deshalb entsprechend dem o.g. Planungsziel der Begründung redaktionell auf 0,4 korrigiert. Damit gilt im gesamten Geltungsbereich dieselbe Grundflächenzahl von 0,4.

Der Forderung nach einer Zurücknahme auf 0,35 kann nicht gefolgt werden, weil dies im Widerspruch zum o.g. Planungsziel des Bebauungsplans stünde und weil die Stadt ebenso Rechtsschutz auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung genießt.

II. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB mit Rundschreiben vom 02.07.2018 beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 17.08.2018. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

1. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 14.08.2018.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzte Sonderbaufläche soll in ein Allgemeines Wohngebiet mit mindestens 25 % sozialen, altersgerechten, therapeutischen und anderen medizinischen Serviceleistungen geändert werden.
Die 2. Änderung betrifft somit die Neufestsetzung der städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art der Nutzung und der räumlichen Ausdehnung des Baugebiets und der Entwicklung des Forellenparks im südlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes. Es soll verhindert werden, dass aufgrund der zentralen und attraktiven Lage ausschließlich Luxus- und Ferienwohnungen entstehen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.
Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) festgestellt, dass es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.
Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.
Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.
Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.
Hinweis zur Datensicherung
Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK.
Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung des o. g. Bebauungsplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme

2. Landkreis, 11.07.2018

Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.

(A) Als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange

2.1 Umweltamt / untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.
Abwägungsbeschluss:
Kenntnisnahme

Hinweis:
Sind im Zuge der Erschließung Baumentnahmen oder Abrissmaßnahmen erforderlich, sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen.
Abwägungsbeschluss:
Kenntnisnahme

2.2 Umweltamt / untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde, Sachgebiets Wasser, bestehen keine Bedenken zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten" Stadt Ilsenburg. Das Änderungsgebiet des Bebauungsplans ist nicht Bestandteil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und wird nicht von Gewässern 1. oder 2. Ordnung tangiert.
Hinweis:
Soweit für die Erschließung des Grundstücks Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert werden müssen und dafür das Gewässer 2. Ordnung mit der Bezeichnung „Ziegelhüttengraben" gequert werden muss, bedarf dies der Genehmigung nach den 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA.
Abwägungsbeschluss:
Kenntnisnahme

2.3 Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
Abwägungsbeschluss:
Kenntnisnahme

Hinweis:
Sicherung der Grundstücke (Zufahrten/ Erschließung) durch Baulast- oder Grundbucheintragungen.
Abwägungsbeschluss:
Die Sicherung der inneren Erschließung der größeren überbaubaren Flächen der Baugebiete WA1 und WA2 durch noch nicht geplante Fahr- und Wohnwege entzieht sich der Regelungsmöglichkeit des Bebauungsplans Sie wird entsprechend dem geg. Hinweis gemäß der BauO LSA im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren beachtet.

2.4 Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.
   Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 — D 1 mit der Aufschrift Fläche(n) für die Feuerwehr", Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 — D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt" in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.
3. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.
4. Die in der Begründung vom 20.06.2018 angegebenen Hydranten sowie der Forellenteich bedürfen einer näheren Beschreibung (siehe unten aufgeführte Mindestangaben). Die Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts VV405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen / mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) / 96 m3/h (16001/min) über 2 Stunden erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Beschreibung der Löschwasserversorgung muss mind. folgende Angabe enthalten:

- Art/Ausführung der Löschwasserbevorratung[1]) (z. B. Löschwasserteich nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Trinkwasserrohrnetz);
- Art/Ausführung der Löschwasserentnahmestellen[2)] (z. B. Unterflurhydrant, Saugschacht, Saugstelle);
- Entfernung (vom Objekt) und Lage der Löschwasserentnahmestellen [3)] Leistungswerte (Durchflussmengen und Druckverhältnisse) bzw. Ergiebigkeit der Entnahmestellen[4)].

[1)]Bei der Verwendung des Trinkwasserrohrnetzes bedarf es zusätzlich des Nachweises des Wasserversorgungsunternehmens, ob Löschwasser und welche Löschwassermenge aus dem Rohrnetz unter Gewährleistung der Trinkwasserversorgung entnommen werden darf (gem. dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss).

[2)]Bei Löschwasserentnahmestellen, die als Saugstellen (z. B. Saugrohr/-schacht) ausgeführt sind, bedarf es zusätzlich des Nachweises der Erreichbarkeit dieser für Fahrzeuge der Feuerwehr (Nachweis einer Bewegungsfläche an der Entnahmestelle und Feuerwehrzufahrt zu dieser).

[3)]Bei unüberwindbaren Hindernissen zwischen Objekt und Löschwasserentnahmestellen, wie z. B. Bahntrassen, mehrspurigen Kraftfahrstraßen, Flüssen sowie großen, lang gestreckten Gebäudekomplexen, ist als Entfernung die tatsächliche Wegstrecke für die Schlauchleitungsverlegung anzugeben.

[4)]Jede Entnahmestelle muss einzeln ein Leistungsvermögen von mind. 800 l/min aufweisen.

5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.
Abwägungsbeschluss:
Die Löschwasserversorgung ist durch die bestehende Vereinbarung mit den Stadtwerken Wernigerode über die Hydranten Nr. 15 und 16 gesichert.
Die weiteren Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz entziehen sich der Regelungsmöglichkeit des Bebauungsplans nach § 9 BauGB und werden deshalb im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren und technischen Ausführungsplanungen beachtet.

2.5 Ordnungsamt I Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde

Zur vorgelegten Planung bestehen weiterhin keine Bedenken aus Sicht der Kampfmittelbehörde (keine neuen Erkenntnisse). Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Die gegebenen Hinweise gelten weiter fort mit folgender Änderung: Über den Beginn von Vorhaben ist die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren.
Abwägungsbeschluss:
Kenntnisnahme.

2.6 Gesundheitsamt / vorbeugender Gesundheitsschutz

Dem Bebauungsplan wird von Seiten des Gesundheitsamtes zugestimmt.
Abwägungsbeschluss:
Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:
Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Hinweise:

Trinkwasserversorgung
Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung — TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBI. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBI. I S. 99) geändert worden ist, zu entsprechen.
Die Trinkwasserverordnung fordert im S 17 Abs. 1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.
Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung eingehalten werden.
Abwägungsbeschluss:
Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung entziehen sich der Regelungsmöglichkeit des Bebauungsplans nach § 9 BauGB und werden deshalb im Rahmen der nachfolgenden technischen Fachplanungen beachtet.

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten:

- FD Planung I Raumordnung, Kreisentwicklung
- Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde
- FD Planung / Sozialhilfe-, Jugendhilfe-, Schulentwicklungsplanung
- Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung

Abwägungsbeschluss:
Kenntnisnahme.

(B) Städtebau und Baurecht

Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:
Gem. Begründung wird der Bebauungsplan „Geschwister-Scholl-Garten" entsprechend dem Aufstellungsverfahren auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Innenbereichsverdichtung geändert.
Der Ortsteil Ilsenburg besitzt einen fort geltenden Flächennutzungsplan. Für die betreffende Fläche war bisher ein WA dargestellt. Im gerade in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde war die Berichtigung zum Sondergebiet entsprechend der gültigen Satzung vorgesehen. In jedem Fall ist die Darstellung im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig.
Abwägungsbeschluss:
Der Hinweis wird beachtet.

Fortsetzung der Stellungnahme:
Gem. Begründung ist es weiterhin das Ziel, altengerechte Wohnformen und örtlich zentrale Dienstleistungen unterzubringen. Die Entstehung von ausschließlich Luxus- und Ferienwohnungen soll verhindert werden, da diese der attraktiven zentralen Lage der Fläche nicht gerecht werden. Die satzungsgemäße Bebauung soll trotzdem wirtschaftlich bleiben.
Zur festgesetzten Art der Nutzung:
Für soziale, altengerechte, therapeutische und andere medizinische Serviceleistungen wurde ein Mindestanteil an Geschossfläche je Vorhaben festgesetzt. Gem. Pkt. 6.7 der Begründung (Begründung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze) steht jedoch, dass zu diesen 25 % auch die altengerechten Wohnformen zählen sollen. Hierzu gibt es keine Festsetzungen. Zudem gehören altengerechte Wohnformen zum Wohnen und nicht zu Serviceleistungen. Die Serviceleistungen müssen bei einem WA wiederum grundsätzlich dem Wohnen dienen.
Abwägungsbeschluss:
Die Begründung wird gemäß dem Hinweis überarbeitet.

Sonstiger Hinweis:
Eine Satzung nach § 22 BauGB wurde nicht festgesetzt. Nach Aktenlage ist eine solche auch noch nicht bekannt und wäre für ein WA wohl auch unangemessen, da dieses vorwiegend dem Wohnen dienen muss.
Abwägungsbeschluss:
Kenntnisnahme. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind und auf eine baulich untergeordnete Zahl zu begrenzen ist. Damit soll im attraktiven Planungsgebiet die Entstehung von ausschließlich Ferienwohnungen/Nebenwohnungen verhindert werden.

Fortsetzung der Stellungnahme:
Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.
Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts Anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.
Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis ….
Abwägungsbeschluss:
Die Hinweise werden beachtet.

3. Regionale Planungsgemeinschaft Harz, 11.07.2018

Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.
Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBI. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung" wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 27.04.18 die Abwägung des 3. Entwurfes und die Endfassung dieses Sachlichen Teilplanes beschlossen. Im Mai 2018 wurde dieser Teilplan zur Genehmigung bei der obersten

Landesentwicklungsbehörde eingereicht. Mit Bekanntmachung vom 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren hat die Regionalversammlung noch keine weiteren Beschlüsse gefasst.
Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz).
Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.
Die geplante 2. Änderung des o.g. B-Planes erzeugt zu unserer Teilfortschreibung „Zentralörtliche Gliederung“ keine raumordnerischen Konflikte. Die Planung steht zu unserer Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REP Harz in keinem funktionalen Zusammenhang.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme

4. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte,17.07.2018

Es bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme

5. Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West, 09.08.2018

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.
2. Belange des RB West der LSBB werden durch die … Bauleitplanung nicht berührt.

Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

6a. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, 23.07.2018

Aus Sicht des Denkmalschutzes stimmen wir den unter Punkt 3.2 (Denkmalschutz, Archäologie) getroffenen Aussagen zu.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

6b. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bodendenkmalpflege, 01.08.2018

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das o.g. Vorhaben.
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine archäologischen Kulturdenkmale (gern. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt (vgl. Stellungnahmen LDA vom 09.10.2008 ff).
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.
Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.
Abwägungsbeschluss

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (F Hinweise Nr. 2)

7. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 08.08.2018

Bergbau
Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.
Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

Geologie
Aus geologischer Sicht gibt es bezüglich des Vorhabens nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

Hinweise*:*
Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB vom Plangebiet nicht bekannt.
Gemäß Bebauungsplan (B Textliche Festsetzungen, Pkt. 3.1) ist das Niederschlagswasser möglichst auf den Einzelgrundstücken zu versickern. Das Vorliegen oberflächennaher Grundwasserverhältnisse ist bekannt (F. Hinweise).
Nach einer im Westteil des Plangebietes abgeteuften und in der Landesbohrdatenbank erfassten Bohrung ist im Bereich des Plangebietes mit der Verbreitung gering durchlässiger Schichten (Tonmergel, Schluff, in der Bohrung bis 1,50 m unter Gelände) zu rechnen. Die darunter folgenden Kiese sind bei einem angetroffenen Grundwasserspiegel von 1,50 m unter Gelände bis zur Oberfläche des Grundwasserleiters wassererfüllt.
Damit liegen für eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels Anlagen ungünstige Voraussetzungen vor.
Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, ist es erforderlich, vorab die hydrogeologischen Bedingungen standortkonkret unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 zu prüfen.
Ergebnisse, eventuell bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ in Ilsenburg (2008) durchgeführter Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, sind dem LAGB nicht bekannt.
Abwägungsbeschluss
Gemäß der Stellungnahme wird die textliche Festsetzung Nr. 3.1 Bewirtschaftung des Oberflächenwassers folgendermaßen geändert:
Das Plangebiet ist vorzugsweise an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Sollte eine Versickerung beabsichtigt sein, ist es erforderlich, vorab die hydrogeologischen Bedingungen standortkonkret unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 zu prüfen.

8. Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 22.08.2018

Keine Bedenken oder Anregungen.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

9. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, 20.07.2018

Belange der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes im Zuständigkeitsbereich des Flussbereiches Halberstadt werden mit der B-Planänderung nicht berührt.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*,* 13.08.2018

Als Träger öffentlicher Belange ist der Bund, soweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zuständig ist, … nicht berührt.

Als Eigentümerin ergeht ggf. eine gesonderte Stellungnahme.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme. Da sich das Plangebiet vollständig im Eigentum der Stadt befindet, ist keine weitere Stellungnahme zu erwarten.

11. Landesanstalt für Altlastenfreistellung, 18.07.2017

Durch das … Vorhaben sind weder mittelbar noch unmittelbar Flächen betroffen, welche sich in einem Ökologischen Großprojekt befinden. Darüber hinaus konnte keine Altlastenfreistellung für die Liegenschaften ermittelt werden.
Somit ist die Zuständigkeit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung als Boden- und Freistellungsbehörde nicht gegeben und eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

12. Stadt Wernigerode,15.08.2018

Seitens der Stadt Wernigerode bestehen keine Einwände oder Hinweise…
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

13. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode, 09.08.2018

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeitig in Richtung Osten über das Grundstück 3783 in Richtung Grüne Straße. Dieser Anschluss ist auch weiterhin zu nutzen.
Abwägungsbeschluss
Die Trasse des über das Plangebiet verlaufenden Schmutzwasserkanals ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Vor Baubeginn ist beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode ein Entwässerungsantrag zu stellen.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

14. Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme, 15.08.2018

Nordwestlich der Baugrenzen verläuft das Gewässer 2. Ordnung mit der Gewässernummer 058- 02B-00, in der Begründung als Graben A betitelt. Als Unterhaltungsverband sind wir nach § 54 WG LSA für die Unterhaltung des Gewässers nach § 52 WG USA verantwortlich.
Nach § 50 WG LSA sind an Gewässern 2. Ordnung Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m einzuhalten. Dies erfolgt mit dem Baugrenzabstand von 6 m entlang des Gewässers, sodass eine Unterhaltung des Gewässers nicht eingeschränkt wird.
Daher hat der UHV keine Einwände gegen den B-Plan Nr. 25.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Sollten Bepflanzungen im Ufer- und Böschungsbereich vorgesehen sein, sind diese mit dem UHV Ilse Holtemme abzustimmen, um die Gewässerunterhaltung nicht einzuschränken.
Abwägungsbeschluss
Die textliche Festsetzung Nr. 3.5 zur privaten Grünfläche-Grabenbegleitgrün wird gemäß der Stellungnahme dahingehend überarbeitet, dass Anpflanzungen mit dem UHV abzustimmen sind.
Hinsichtlich der Gewässerunterhaltung wird außerdem darauf hingewiesen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ in der Fassung der 1. Änderung an der Grabennordseite eine 2 m breite private Grünfläche/Zweckbestimmung

Grabenbegleitgrün und ein 2 m breiter Fußweg festgesetzt sind, sodass hier ein 4 m breiter Unterhaltungsstreifen zur Verfügung steht.

15. Stadtwerke Wernigerode, 13.07.2018

Seitens der Stadtwerke Wernigerode GmbH bestehen keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Geschwister-Scholl- Garten" der Stadt Ilsenburg bestehen.
Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.
Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten" vom 18.05.1999 erfolgen.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung unserer Versorgungsleitung notwendig, so sind diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern. Weiterhin ist für die weitergehende Erschließung ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.
Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind unsere Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen" GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu unseren Versorgungsleitungen ist einzuhalten.
Weiterhin sollten Sie bei Ihrer Planung beachten, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.
Sollten Umverlegungen oder Änderungsmaßnahmen an unseren Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch möglichst zu vermeiden!
Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Bestandsplänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens.
Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen.
Wir bitten Sie uns bei der weiteren Planung zu beteiligen, um evtl. entstehende Probleme rechtzeitig klären zu können.
Abwägungsbeschluss
Die technischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der späteren technischen Fachplanungen beachtet.

16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 16.08.2018

Gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme werden keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

17. Deutsche Telekom Technik GmbH,12.07.2018

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ der Stadt Ilsenburg, nehmen wir zur Kenntnis.
Im Bebauungsplangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, auf Diese ist bei allen Änderungen unbedingt Rücksicht zu nehmen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zurzeit ausreichend für die bestehende Bebauung. Die Lage unserer Anlagen, ist den beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.
Abwägungsbeschluss
Die Trasse der im beigefügten Übersichtsplan eingetragenen TK-Leitung zur ehemaligen „Villa“ ist im Bebauungsplan zur Beachtung bei baulichen Maßnahmen dargestellt. Die Trasse der davon abzweigenden Anschlussleitung zum ehemaligen Babyhaus wird ergänzt.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
Abwägungsbeschluss
Die technischen Hinweise sind für den Bebauungsplan unbeachtlich und werden im Rahmen der späteren technischen Fachplanungen beachtet.

18. Avacon Netz AG*, 19.07.2018*

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

Die im Plangebiet befindlichen NS-Kabel unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.
Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.
Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.
Abwägungsbeschluss
Die Trasse der im beiliegenden Lageplan eingetragenen Niederspannungsleitung ist im Bebauungsplan zur Beachtung bei baulichen Maßnahmen zeichnerisch dargestellt.
Die weiteren Hinweise sind für den Bebauungsplan unbeachtlich und werden im Rahmen der späteren technischen Fachplanungen beachtet.

19. Harz Energie Netz GmbH, 09.07.2018

Im Planungsbereich betreiben wir Gasversorgungsanlagen zur Versorgung des vorhandenen Gebäudes „Am Forellenpark 46 A". Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder mit

tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Der Bestand der Anlagen muss weiterhin gesichert bleiben.
Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf angeschlossen werden, sofern eine Wirtschaftlichkeit vorliegt. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen, sofern sie aus versorgungstechnischer Sicht von Belang sind.
Abwägungsbeschluss
Die Trasse der im beiliegenden Lageplan eingetragenen Gasleitung ist im Bebauungsplan zur Beachtung bei baulichen Maßnahmen zeichnerisch dargestellt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

20. Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi), 05.07.2018

Es bestehen keine Bedenken.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

21. Industrie- und Handelskammer, 09.08.2018

Grundsätzlich keine Anregungen.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

22. Handwerkskammer Magdeburg*, 02.08.2018*

Seitens der Handwerkskammer Magdeburg bestehen keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken, sofern die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Sie dürfen in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden und es darf keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgen.
Abwägungsbeschluss
Ansässige Handwerksbetriebe werden durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt.

23. Polizei

Der … Bebauungsplan wurde von uns geprüft. Da die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs der Planänderung bereits mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Planstraße gesichert ist, bestehen aus polizeilicher Sicht keine Einwände zur 2. Änderung.
Abwägungsbeschluss
Kenntnisnahme.

24. Übrige angeschriebene Träger öffentlicher Belange

Seitens der übrigen angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass sie zurzeit keine Anregungen vorzubringen haben:

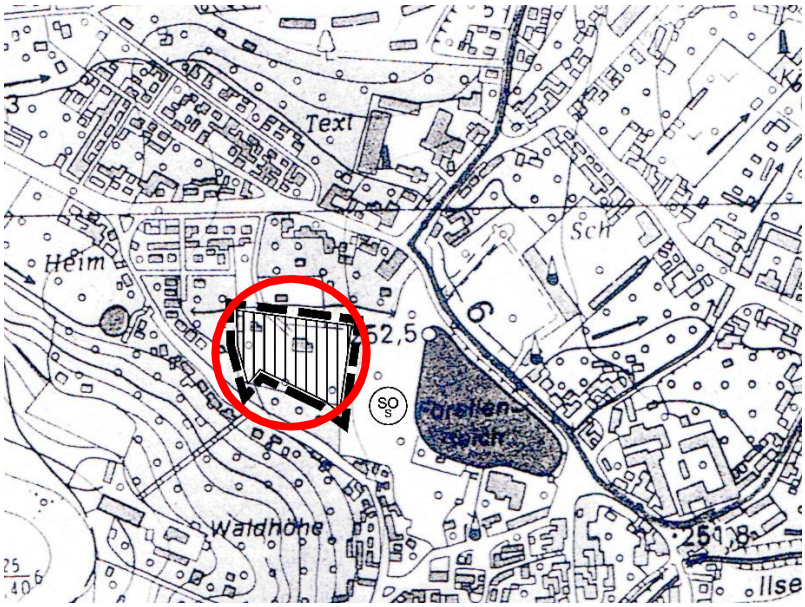
- Landesverwaltungsamt
- Gemeinde Nordharz
- Stadt Bad Harzburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Harzer Verkehrsbetriebe GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Avacon AG, Steuerung Netzdienste
- Kreishandwerkerschaft Wernigerode
- Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg (Harz)

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Sonstige Sondergebiete für soziale, gesundheitliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen und für den Fremdenverkehr (SO-S) in allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünfläche geändert.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

(Berichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, unmaßstäblich)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

(Berichtigung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, unmaßstäblich)

_____

Datum, Bürgermeister