

Abwägungsentwurf der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) zum nicht beschlossenen Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2011 (zwischenzeitlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ilse)

- I. Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.12.2011 bis 27.01.2012 statt.
Von privater Seite wurden dabei folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Wolfgang Schipp, Teichstraße 14, 08.01.2012

...Antrag auf die Fortsetzung der Pacht einer Teilfläche des Flurstücks 3078/193 der Flur 2... Die gepachtete Gesamtfläche beträgt 226 m² und ist im Anhang gekennzeichnet. Zusätzlich dazu stellen wir Antrag auf Berücksichtigung einer Anbindung an die Straße im neuen Bebauungsgebiet. Ebenfalls stellen wir einen Antrag auf Kauf der Fläche sobald ein Kauf möglich ist.

Beschlussempfehlung

Es ist vorrangiges Ziel des Bebauungsplans, nordwestlich des Kitzsteinteichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einrichtung der Altenpflege und –betreuung zu schaffen. Nördlich des dafür geplanten Baugebiets (SO1) ist aber auch für die gewünschte Erweiterung der Grundstücke Teichstraße 14 und 15 eine kleinere Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA1) vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplans ist eine effektive Nutzung des verfügbaren Grund und Bodens. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplanentwurf die rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken Teichstraße 12 und 12a abweichend von der vorhandenen provisorischen Zufahrt in nördlicher Richtung verschoben und in der Form verschwenkt. Daraus ergibt sich, dass sich die Länge der o.g. Pachtfläche am südöstlichen Rand um ca. 6 m verringern würde. Innerhalb des v.g. Allgemeinen Wohngebiets WA1 besteht aber die Möglichkeit, wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, die Erweiterungsfäche des Grundstücks Teichstraße 14 in östlicher Richtung zu verbreitern. Nach Einschätzung der Stadt kann auf dieser Grundlage dem vorgebrachten Antrag zum Teil entsprochen und ein gerechter Ausgleich privater und öffentlicher Interessen geschaffen werden.

2. Gerd Fritsch, Teichstraße 12, 14.01.2012

Ich würde es sehr begrüßen, wenn die derzeit als sogenannte „provisorische Zufahrt“ zu den Grundstücken der Teichstr. 12a und 13 südlich der Teichstraße genutzte Zuwegung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Kitzsteinteich privatisiert werden würde und dann zum Beispiel in das Eigentum des Eigentümers des Hinterliegergrundstückes Teichstraße 12 a übergeht.

Dann könnten sich auch endlich die Grundstücke 12 und 13 selbst an die öffentliche Versorgung mit Strom und Wasser sowie der Schmutzwasser- bzw. Niederschlagswasser-Entsorgung anschließen lassen und müssten dann nicht mehr dafür mein ohnehin sehr kleines Grundstück (274 m²) nutzen.

Außerdem könnte ich dann auf meinen PKW Einstellplatz, unter den die Leitungen teilweise verlaufen, einen Carport bauen lassen, nachdem der Nachbar der Teichstr. 13 es nach jahrelangem Rechtsstreit geschafft hat, dass ich seit Anfang 2011 meinen Hof und meine Garage mit meinem PKW nicht mehr befahren und nutzen kann.

Die E.ON Avacon AG in Helmstedt hat bereits ihre Bereitschaft dazu erklärt, das seinerzeit (aus meiner Sicht rechtswidrig) verlegte Stromkabel über mein Grundstück zur Versorgung der Teichstr. 13 mit Strom still zu legen und im Rahmen der Erschließung des neuen Gebietes mit Strom dann die Stromversorgung der Anwesen Teichstraße 12a und 23 vom Süden her vorzunehmen (Schreiben der E.ON vom 10.08.2011).

Mit den anderen Ver- bzw. Entsorgern werde ich in Kürze noch entsprechend Kontakt aufnehmen, um diese Fragen dort ebenfalls zu klären.

Ich würde mich sehr freuen, wenn sie diese Anregung mit in ihre Überlegungen aufnehmen könnten und entsprechende Berücksichtigung findet.

Beschlussempfehlung

Das Anliegen wird wie unter Ziff. 1 dargestellt im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt:

Am Nordrand des geplanten Sondergebiets SO1 wird für eine rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken Teichstraße 12a und 13 eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Weitergehende Maßnahmen entziehen sich den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans und müssen mit den Betroffenen privatrechtlich z.B. mit der Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten geregelt werden.

- II. Die berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Rundschreiben vom 27.12.2011 beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 04.02.2012.

II. A Seitens der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

1. Landesverwaltungsamt, 01.02.2012

1.0 Allgemeines

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

1.1 Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)

Dem Vorhaben stehen aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

1.2 Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)

Die obere Abfall- und Bodenschutzbehörde äußerte sich bereits zum Vorentwurf der Planunterlagen. In der Stellungnahme wurde darum gebeten, die Ergebnisse des Baugrundgutachtens in den Planentwurf aufzunehmen. Dieses erfolgte durch den Vorhabenträger in sehr verkürzter Form.

Um einen genaueren Kenntnisstand von den angetroffenen Bodenverhältnissen zu erhalten, wurde durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz das Bodengutachten der oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde ebenfalls zur Verfügung gestellt. Nach Durchsicht des Gutachtens sind aus Sicht der oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde darin nicht belastbare Aussagen vom Gutachter getroffen worden. Diese resultieren im Wesentlichen daraus, dass die Durchführung der Beprobung – hier Bildung der Mischproben für die Untersuchung nach der TR LAGA M20 – fachlich nicht korrekt erfolgt ist. Es wurden offensichtlich Aufschüttungen mit darunter befindlichen natürlicherweise abgelagerten fluvialen Schichten vermischt. Diese Vorgehensweise kann durchaus zu Falschaussagen führen und ggf. eine Abfallmehrmehrung durch Vermischung/Verdünnung verursachen. Weiterhin wurde hier mit dem Summenparameter TOC zumindest bei Bewertung der Mischprobe MP 4 fachlich nicht richtig umgegangen (Ursache Kohlenasche oder organische Substanz (?)- PAK-Gehalt und Mineralkohlenwasserstoffe entsprechen dem Zuordnungswert Z 0). Zusätzlich sind im Rahmen der Bewertung der Mischprobe MP 3 auch die geogenen/anthropogenen Hintergrundwerte zu berücksichtigen (Auenlehme). Im Hinblick auf mögliche Bodenumlagerungen wird auf § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 10 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Für die Sicherstellung der Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften wird darum gebeten, die Fachkenntnis der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz bereits im Vorfeld der weiteren Untersuchungen einzubeziehen.

Beschlussempfehlung:

Gegenstand des Bodengutachtens war, eine orientierende Untersuchung durchzuführen. Dabei wurden keine bedenklichen Auffälligkeiten vorgefunden, auch nicht am bekannten Altstandort ehemaliges Heizwerk und für die Altlast Formsandaufschüttung. Hinsichtlich der geplanten Nutzungen Wohnen sowie Betreuungs- und Pflegedienstleistungen ist für die Bevölkerung (Wirkungspfad Boden-Mensch) eine Beeinträchtigung somit nicht erkennbar.

Aufgrund dieser Situation hält es die Stadt in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde für unbedenklich, das Plangebiet für die o.g. Nutzungen zu entwickeln. Zur Sicherung des Schutzanspruchs der geplanten Nutzungen genügt es nach Einschätzung der Stadt, baubegleitend

tend von anfallendem Überschussmaterial abfalltechnische Untersuchungen vorzunehmen und bei auftretenden Bodenauffälligkeiten genauere örtliche Kontrollen durchzuführen.
Im Übrigen wird auf die Stellungnahme Nr. 2.6 der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz verwiesen, die keine Bedenken vorgebracht hat.

1.3 Obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates wird keine Stellungnahme erstellt.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

1.4 Obere Behörde der Wasserwirtschaft (Referat 404)

Für das bezeichnete Vorhaben ist eine Betroffenheit des Referates 404 nicht ersichtlich.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

1.5 Obere Behörde für Abwasser (Referat 405)

Durch das geplante Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Ref. 405 des LVA berührt.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

1.6 Obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

Vom Entwurf des ...Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG).

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

1.7 Hinweis zur Datensicherung

Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung der o.g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und mir eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.

Beschlussempfehlung:
Dem Hinweis wird zu geg. Zeit gefolgt.

2. Landkreis Harz, 22.06.2011

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

(A)

2.1 Dezernat IV, 0.4 Kreisentwicklung

Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan ... geltend gemacht.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

2.2 Dezernat IV, 0.4 ÖPNV

Es gibt aus Sicht des Aufgabenträgers ÖPNV keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Im Nahverkehrsplan des Landkreises Harz sind unter Pkt. 5.2.1 Erschließung in Tab. 5.1 (in Stellungnahme vom 22.06.2011 bekannt gegeben) die maximalen Luftlinienentfernungen zwischen Teilflächen mit ÖPNV-Kundenpotenzial und Haltestellen festgelegt.

Gemäß dieser Gebieteinteilung ist der Bebauungsplanbereich als "Zentraler Bereich eines Grundzentrums" einzuordnen (aufgrund der Lage innerhalb der Stadt, nicht, weil die Luftlinienentfernungen dem NVP entsprechen – vergleiche Schlussfolgerung unter 3.5. der Begründung auf S. 6 unten).

Die Aussagen unter Pkt. 3.5. der Bebauungsplanbegründung zur SPNV-/ÖPNV-Erschließung sind korrekt. Sowohl Bahnhof als auch die Haltestelle Faktoreistraße liegen weniger als 400 m Luftlinie entfernt, auch die tatsächlichen Fußwege liegen unter 400 m. Weil damit den Anforderungen des NVP entsprochen wird, gibt es keine Einwände des Aufgabenträgers.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

2.3 Umweltamt / untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken. Die naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches sind vorab abschließend mit der Stadt Ilsenburg abgestimmt worden.

Mit Schreiben vom 16.12.2011 (AZ: 92485) wurde auf Antrag der Gemeinde eine Ausnahme-genehmigung für die dauerhafte Inanspruchnahme von Biotopflächen erteilt. Die verbleibenden Biotopflächen sind dauerhaft zu sichern. Nachträgliche Änderungen der Planung innerhalb des Geltungsbereiches, die Auswirkungen auf die festgestellten Biotopflächen haben könnten, sind nicht zulässig.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

2.4 Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 22.06.2011 gelten weiter.

Stellungnahme vom 22.06.2011:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zur vorgelegten Planung. Im Plangebiet sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine lärmrelevanten Nutzungen, die zu Einschränkungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet bzw. für die geplanten Einrichtungen der Betreuungs- und Pflegedienstleistungen führen können.

Hinsichtlich des von der Faktoreistraße einwirkenden Straßenverkehrslärms wurde unter Punkt 3.6 der Begründung eine sachgerechte Abwägung durchgeführt. Es wird auf die schallmindernde Wirkung der bestehenden Bebauung entlang der Faktoreistraße verwiesen. Dieser Abwägungsargumentation kann seitens des Immissionsschutzes gefolgt werden.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

2.5 Umweltamt / untere Wasserbehörde

Gegen den Bebauungsplan Nr. 27 Kitzsteinteeich der Stadt Ilsenburg bestehen wasserrechtliche Bedenken.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme. Die Bedenken werden im Rahmen der nachfolgenden detaillierteren Stellungnahme zu Abwasser/Niederschlagswasser abgewogen.

Trinkwasserschutz/Wasser:

Hinweise:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Der allgemeine Grundwasserschutz ist zu beachten. Grundwasser steht teilweise bereits ab einer Tiefe von 1,45 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Gem. § 48 Abs. 2 WHG dürfen Stoffe nur so gelagert werden, dass eine nachhaltige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Das Grundwasserniveau unterliegt in Abhängigkeit von Jahreszeit und Witterung Schwankungen, temporär kann es zu Staunässe kommen.

Eine für die Bauausführung eventuell erforderliche Wasserhaltung sowie die Ableitung des Baugrubenwassers in ein Gewässer stellen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG Gewässerbenutzungen dar und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 WHG).

Das Vorhandensein alter Brunnen (Gelände ehem. Gärtnerei) ist der Behörde zu melden. Die Außerbetriebnahme oder der Rückbau sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden i.R. der nachfolgenden Bau- und Erschließungsplanung beachtet.

Wasserbau

In der Abwägung wurde zugesagt, dass ein 5,0 m breiter Geländestreifen westlich des Suenbachs von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Seitens der Wasserbehörde wird an der Freihaltung des 5,0 m breiten Geländestreifens westlich des Suenbachs festgehalten. Ergänzend sollte hier noch die Festlegung erweitert werden, dass keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

Beschlussempfehlung:

Im Bebauungsplanentwurf wird die Bebauung mit Baugrenzen 5,0 m vom Suenbach ferngehalten. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 sind im Pflanzstreifen am Westrand des Suenbachs nur Laubsträucher anzupflanzen. Zur Verdeutlichung des Belangs der Gewässerunterhaltung wird hinzugefügt, dass vorhandene Bäume zu entfernen sind und nicht angepflanzt werden dürfen.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Zur textlichen Festsetzung 5.8: Unter Punkt 4.10 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Errichtung von Einfriedungen an der Innenseite des Bach begleitenden Pflanzstreifens gestattet.

Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen entlang des Suenbachs stellt die Errichtung baulicher Anlagen an einem Gewässer dar und bedarf daher einer wasserrechtlichen Genehmigung. Daher sind die textlichen Festsetzungen unter Punkt 5.8 dahingehend zu ergänzen, dass die Errichtung der Grundstückseinfriedungen nur mit der Genehmigung der unteren Wasserbehörde errichtet werden dürfen.

Die Ergänzung dieser Festsetzung ist erforderlich, da keine Festlegungen zur Zaunhöhe, Art und Bauart (gem. der Verordnung des Landkreises Harz über die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung) getroffen wurden.

Die Freihaltung des 5,0 m breiten Geländestreifens und die Genehmigung der Einfriedungen ist erforderlich, da (wie in der Begründung bereits angeführt wurde) eine Hochwassergefährdung des Suenbachs besteht. Der beidseitige Baumbestand und die Einzäunung entlang der Mietergärten erschweren die Zugänglichkeit zum Gewässer. Die geplante hochwertige und komprimierte Bebauung des Geländes erfordert die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers. Im Havariefall (z. B. ins Abflussprofil des Suenbachs gestürzte Bäume, Uferabbrüche infolge von HW-Ereignissen u. ä.) ist daher dem Unterhaltungsverband die Zugänglichkeit zum Gewässer auch mit Unterhaltungstechnik zu gewährleisten, auch wenn dies zu Einschränkungen in der Nutzung der Grundstücke entlang des Gewässers führt.

Beschlussempfehlung:

Mit der angesprochenen Festsetzung war gemeint, dass zur Sicherung der Gewässerunterhaltung die Errichtung von Einfriedungen nur an der gewässerabgewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig ist. Die Festsetzung wird in diesem Sinne zum besseren Verständnis und im Sinne der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.

Abwasser / Niederschlagswasser

Gegen die vorgelegte Planung bestehen erhebliche siedlungswasserwirtschaftliche Bedenken. Begründung:

Das Plangebiet wird durch hohe Grundwasserstände, bindige Böden und die unmittelbare Nähe zu einem stehenden Gewässer und 2 Wasserläufen gekennzeichnet. Die beschriebenen Maßnahmen einer partiellen Versickerung werden sich, wenn überhaupt, nur mit hohem baulichen und finanziellem Aufwand verwirklichen lassen. Gleiches gilt für den Bau eines RRB ("Rückhaltesenke") und Regenwasserkanäle. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Teich wäre ohnehin nur als absolute Ausnahme möglich. Diese liegt in dem Fall des Bebauungsplanes nicht vor. Auch wird die Erhöhung des Abflusswehres am Teich (Schaffung von Rückhaltevolumen) möglicherweise zu einer Verschärfung der Grundwasser- und Vernässungssituation im Plangebiet und angrenzenden Flächen führen. Sie verbietet sich also auch aus diesem Grund.

Eine für die geplante Bebauung erforderliche Niederschlagswassererschließung wird nach Einschätzung der unteren Wasserbehörde (sofern überhaupt realisierbar) nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand möglich sein.

Die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung wurde nicht ausreichend dargestellt. Die Antragsunterlagen sind im Teil Niederschlagswasserbeseitigung zu überarbeiten. Es sollte hierzu ein plausibles Konzept vorgelegt werden.

Hinweis:

Bei einer grundlegenden Änderung des Bebauungsplanes (geringere Baudichte usw.) wären Probleme der Unterhaltung und Entwässerung möglicherweise besser lösbar.

Beschlussempfehlung:

Gemäß der Stellungnahme i.V.m. der Stellungnahme N. 7.2 des Landesamts für Geologie und Bergwesen vom 02.02.2012 wurde das Ing.-Büro EVPLAN von der Stadt mit der Erstellung eines Konzepts für die Niederschlagswasserbeseitigung beauftragt.

Auf der Grundlage des erstellten Konzepts hat der Landkreis als Untere Wasserbehörde am 05.02.2013 folgende geänderte Stellungnahme abgegeben:

.... Mit Schreiben vom 08.11.2012 wurde durch das Ingenieurbüro EVPLAN ein Änderungsantrag für die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis des Wasser- und Abwasserverbands Holtemme/Bode (WAHB) in der Hochofenstraße eingereicht. Diese Planung basiert auf der vollständigen Ableitung des Niederschlagswassers über neu zu bauende Kanäle. Diese wiederum erhalten eine Anbindung an das vorhandene Kanalnetz des WAHB in der Hochofenstraße.

Ergebnis

Eine Vorprüfung dieser Planung durch die untere Wasserbehörde hat ergeben, dass dieser Planung prinzipiell zugestimmt werden kann und die wasserrechtliche Erlaubnis voraussichtlich erteilt werden kann. Die Erschließung wird somit unter der Voraussetzung der Umsetzung der Planung als dauerhaft gesichert betrachtet.

Grundsätzlich ist die untere Wasserbehörde jedoch gehalten, eine Gewässerbenutzung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (Höhe der Einleitmengen). Eine teilweise Rückhaltung im neuen Kanalsystem wäre möglich, ist aber mit technischen Schwierigkeiten und höheren Kosten verbunden, welche der Erschließungsträger zu tragen hat. Daher wird empfohlen, durch textliche Festsetzung auf die Reduzierung der Ableitungsmenge hinzuwirken.

Vorschlag

Im Bereich der Nutzung SO sind alle versiegelten Flächen an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

Die Dachflächen der Gebäude (WA) sind an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser, welches von Carports (<20 m²), Garagen (<20 m²), Stellplätzen und Wegen auf den Privatflächen der Wohnnutzung (WA) anfällt, ist schadlos auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dies ist durch eine natürlich flächenhafte Versickerung oder Verrieselung (direkter Übergang von den befestigten Flächen auf Vegetationsflächen) zu gewährleisten. Der Anschluss der o. g. Flächen an die Kanalisation bedarf als Ausnahme von dieser Festsetzung der Genehmigung der Stadt Ilseburg bzw. des Betreibers der Niederschlagswasserkanalisation (Rechtsgrundlage § 55 Abs. 1 u. 2 WHG).

Hinweis

Andere Formulierungen, welche dem Sinn und Zweck der o. g. Vorschläge entsprechen, sind akzeptabel.

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden sinngemäß in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.6 Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 22.06.2011 gelten weiter und sind weiterhin zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 22.06.2011 wurde schon in der Begründung zum öffentlich ausgelegten Planentwurf berücksichtigt.

2.7 Umweltamt / untere Abfallbehörde

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 22.06.2011 gelten weiter. Sie werden wie folgt ergänzt:

Entsprechend den bisher vorliegenden Erkenntnissen ist aufgrund vorliegender Baugrunduntersuchungen ein vollständiger Wiedereinbau anfallender Aushubmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen voraussichtlich nicht möglich. Die anfallenden mineralischen Abfälle müssen daher einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.

Zur Sicherstellung der Forderung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung sind die anfallenden Abfälle daher vor der jeweils notwendigen Entsorgung massenbezogen nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ zu analysieren und zu deklarieren. Die untere Abfallbehörde ist daher vor Beginn jeglicher Bauarbeiten auf dem Gelände entsprechend zu verständigen und in die Planung der Entsorgungswege einzubeziehen.

Beschlussempfehlung:

Die geg. ergänzenden Hinweise werden als Hinweis für nachfolgende Ausführungsplanungen in die Planbegründung aufgenommen.

2.8 Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 22.06.2011 gelten weiter. Die Berücksichtigung ist nicht abschließend erkennbar.

Stellungnahme vom 22.06.2011:

Auf der Grundlage der Bauordnung sowie der angrenzenden Rechtsvorschriften und Normen in der jeweils geltenden Fassung wird im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes folgende Stellungnahme zu der o. g. Planung abgegeben (Die Prüfung bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen):

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.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend § 5 BauO LSA i. v. m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzurichten.

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.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Zentrale Einsatzleitstelle des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Beschlussempfehlung:

Die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum vorbeugenden Brandschutz sind mit einem Bebauungsplan nicht im Detail regelbar. Für die Baugebiete, in denen bauliche Anlagen aufgrund der Größe der Baugebiete in einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, enthält die Planbegründung den Hinweis, dass § 5 BauO LSA i. V. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauplanungen besonders zu beachten sind.

Fortsetzung der Stellungnahme vom 22.06.2011:

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Wasserblatt des DVGW 405 von der Stadt zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h über 2 Stunden (entspricht 1.600 l/min über 2 Stunden) erforderlich, bei einer überwiegenden Bauart mit mittlerer Brandausbreitung. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Beschlussempfehlung:

Gemäß Mitbenutzervertrag mit den Stadtwerken Wernigerode über den Hydranten Nr. 27 (Hochofenstraße) kann der Brandgrundsatz nach den technischen Regeln des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ (mind. 800 l/min für eine Löszeit von 2 Stunden) innerhalb des zulässigen

Umkreises von 300 m mit Ausnahme des südwestlichen Teilgebietes bereitgestellt werden. Für den nicht abgedeckten kleinen Teilbereich wird im Rahmen des für das Plangebiet zu bauenden Trinkwassernetzes ein neuer Hydrant in den Mitbenutzervertrag einbezogen. Dies wird i.R. der späteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung im Detail nachgewiesen.

Fortsetzung der Stellungnahme vom 22.06.2011:

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

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

2.9 Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

2.10 Gesundheitsamt / vorbeugender Gesundheitsschutz

Der Bauleitplanung wird von Seiten des Gesundheitsamtes zugestimmt.

Die zum vorbeugenden Gesundheitsschutz gegebenen Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 22.06.2011 gelten weiter und sind im Bebauungsplan und zur späteren Baudurchführung und Nutzung zu beachten.

Zudem ist zu beachten, dass gemäß § 14 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001, Artikel 1 der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Mai 2011 (BGBl. I S. 748, 2062), sicherzustellen ist, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probenentnahmestellen am Ausgang und am Rücklauf der Trinkwassererwärmungsanlage eingerichtet werden.

Alle Sanitäranlagen, Behindertentoiletten und Personaltoiletten sind standardgerecht einzurichten (u. a. wandmontierte Seifenspender, hygienisch einwandfreie Abtrocknungsmöglichkeit und Abwurfbehälter).

Eine uneingeschränkte Nutzung der Behindertentoiletten ist nur dann gegeben, wenn die Ausführung den Anforderungen der DIN 18024, Teil 1 und 2, „Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen“ und das Umfeld der DIN 18024-2 „Barrierefreies Bauen“ entspricht.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise in der Stellungnahme vom 22.06.2011 und die nunmehr gegebenen ergänzenden Hinweise betreffen die spätere Baudurch- und -ausführung und sind somit für den Bebauungsplan unbeachtlich.

Nach der erstellten orientierenden Bodenuntersuchung ergeben sich im Plangebiet keine Konflikte mit den Prüfwerten gem. BBodSchV. D.h. eine Nutzung des Areals als Wohngebiet und als Gebiet für Einrichtungen der Altenbetreuung ist grundsätzlich möglich, auch im Bereich der Auffüllungen des ehemaligen Heizwerks und der ehemaligen FDGB-Ferienhäuser (s. Ziff. 2.6 - Stellungnahme der unteren Abfallbehörde).

(B) Die bisher gegebenen Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt.

Als Planungsgrund (konkreter vorhandener Bedarf) wurden ein konkretes Vorhaben zur altersgerechten Betreuung und die Möglichkeit sich daran anschließender altengerechten Wohnformen angeführt.

Der Begründung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan kann grundsätzlich gefolgt werden.

Ob die Planung selbst den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht, hat die Stadt nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belangen in ihrer Abwägung zu entscheiden.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme. Gemäß dem Planungsziel Revitalisierung und Nachverdichtung des zentral gelegenen Planbereichs geht die Stadt unter Berücksichtigung der abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung davon aus, dass die Planung den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- in der Begründung unter 4.2 sind die Bezeichnungen der Wohngebiete entsprechend der Planzeichnung zu korrigieren.
Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird beachtet.
- textliche Festsetzung Nr. 4: Die Worte „von der Planstraße A“ können nicht gedeutet werden (Bestimmtheitsgebot).
Beschlussempfehlung:
Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird folgendermaßen konkretisiert:
Das mit „A“ gekennzeichnete Teilstück des Fußwegs dient auch der verkehrlichen Erschließung der außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Grundstücke Faktoreistraße 7 und 8, Zufahrt von der Faktoreistraße.
Der mit b gekennzeichnete Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 kann über das mit B gekennzeichnete Teilstück des Fußwegs erschlossen werden, Zufahrt von der Planstraße A.
Die Begründung wird um die Empfehlung ergänzt, mit baulichen und verkehrsbehördlichen Maßnahmen
 - eine Durchfahrt zwischen den Teilstücken A und B zu verhindern (z.B. mit Pollern und Beschilderung)
 - auf dem Fußweg nur Schrittgeschwindigkeit zuzulassen
- textliche Festsetzung Nr. 5.3: Was versteht man unter „Innenseite des Baugebiets“, eventuell Formulierung „als Abgrenzung zur sonstigen Baugebietsfläche“?
Beschlussempfehlung:
Die Festsetzung wird zum besseren Verständnis folgendermaßen redaktionell konkretisiert:
„Einfriedungen sind zur Erleichterung der Gewässerunterhaltung nur an der gewässerabgewandten Seite der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen zulässig.“
- Ob für die Festsetzungen zu Anpflanzungen durch Private, die aus ortsgestalterischen Gründen getroffen wurden, auch Vorschriften zu Pflanzqualitäten angemessen sind, wird bezweifelt (Zurückhaltungsgebot).
Beschlussempfehlung:
Teil a) der Festsetzung 5.9 wird folgendermaßen gemildert:
„Alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.“
- Es wäre zu prüfen, ob für die zusätzlichen Gestaltungsvorschriften, die nicht zur nachrichtlichen Übernahme der allgemeinen örtlichen Bauvorschriften gehören, die Vorschriften über Ordnungswidrigkeiten dieser bestehenden örtlichen Bauvorschrift gelten können. Zur Durchsetzung der Vorschriften wird vorsorglich die Aufnahme von Bestimmungen zu Ordnungswidrigkeiten empfohlen.
Beschlussempfehlung:
Die Anregung wird mit der Aufnahme der Bestimmung der allgemeinen örtlichen Bauvorschriften zur Ordnungswidrigkeit beachtet:
„Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige Baumaßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.“
- Unter Pkt 9.10 der Begründung wird auf die Einhaltung von erforderlichen Abständen von Pflanzungen zu Leitungen entsprechend DVGW-Regelwerk GW 125 und ATV-H 162 hingewiesen. Da ein qualifizierter Bebauungsplan alle Probleme darstellen und lösen muss, wäre eventuell auf der Planzeichnung ein Hinweis auf diese Vorschriften notwendig und sind diese Vorschriften im Rahmen des Bebauungsplans für die Allgemeinheit zum Einsehen bereit zu halten (gilt, falls es hier weitergehende Anforderungen gibt, als es das Nachbarrecht ohnehin schon fordert).
Beschlussempfehlung:
Da alle im Plangeltungsbereich erforderlichen Hauptver- und -entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden können und die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Mindestabstände von Pflanzen zu benachbarten Grundstücken, hier zu angrenzenden Verkehrsflächen, eine ausreichende Regelung darstellen, wird der angesprochene Hinweis aus der Begründung herausgenommen.

- Verfahrensvermerk Nr. 12 enthält einen vorgeschriebenen Hinweis zur Bekanntmachung der Satzung (ist aus dem Verfahrensvermerk heraus nicht erkennbar - im Gegensatz zu Verfahrensvermerk Nr. 11)
Beschlussempfehlung:
Der Verfahrensvermerk wird um den Hinweis zur Bekanntmachung ergänzt.

3. Regionale Planungsgemeinschaft Harz, 18.01.2012

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 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Davon ausgenommen sind gemäß § 2 der Verordnung zum LEP2010 die Festlegungen des REPHarz, die den Zielen der Raumordnung des LEP2010 widersprechen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde am 21.04.09 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Die danach erfolgte 1. und 2. Änderung des REPHarz sowie die räumliche Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra betreffen nicht den hier zu bewertenden Vorhabensbereich. Gleiches gilt für das mit öffentlicher Bekanntmachung der Planungsabsicht vom 18.12.2011 bzw. 24.12.2011 aktuell eingeleitete Verfahren zur (Teil-)Fortschreibung des REPHarz zum „Sachlichen Teilplan-Zentralörtliche Gliederung“.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gaben wir bereits im März 2011 eine Stellungnahme zu den o.g. Vorhaben ab. Da sich die nun vorgelegten Planunterlagen im raumordnerischen Sinne nur unwesentlich von den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung unterscheiden, behält unsere Stellungnahme vom 24.05.2011 sinngemäß ihre Gültigkeit.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 24.05.2011 wurde schon im Planentwurf berücksichtigt. Die nunmehr gemachten Ergänzungen zum aktuellen Stand des REPHarz werden in die Planbegründung aufgenommen.

4. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, 24.01.2012

Aus den von mir zu vertretenden Belangen wird dem Vorhaben zugestimmt.
Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

5. Landesbetrieb Bau, Niederlassung West, 31.01.2012

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist der Landesbetrieb Bau, im Landkreis Harz die Niederlassung West (LBB NL West).
2. Belange des LBB NL West - Bereich Straßenbau - werden durch die ... innerhalb des Erschließungsbereiches der L 85 OD Ilsenburg berührt.
3. Bei der Aufstellung der ... Bauleitplanung ist das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.Dezember 2004 GVBl. LSA 2004, S. 856) zu beachten.
4. Der ... Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung und Nachverdichtung der brachliegenden Flächen zwischen Bahnhof und Innenstadt zu schaffen. Gegen dieses Vorhaben bestehen vom Grunde keine Bedenken.
5. Der gesamte Plangeltungsbereich wird nunmehr (gemäß Punkt 4.8.1 der Begründung – Straßenverkehrsfläche, Fußwege, Fahrrechte) durch eine von der Teichstraße abgehende Stichstraße erschlossen. Damit wird der Durchgangsverkehr von der Faktoreistraße zum Bahnhof vermieden. Die schmale Gasse nördlich der Faktoreistraße wird als Fußweg festgesetzt (der auch der Erschließung der außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Grundstücke Faktoreistraße 7 und 8 und der Andienung der vorübergehend noch tätigen Gärtnerei dient).
6. Mit dem Entfall der im Vorentwurf vorgeschlagenen südlichen Anbindung des Plangebietes an die L 85 OD Ilsenburg „Faktoreistraße“ sind die verkehrsplanerischen Bedenken ausgeräumt.

Der LBB NL West stimmt dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich“ der Stadt Ilsenburg zu.
Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

6. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, 19.01.2012

Das LDA hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.05.2011 eine Stellungnahme ... abgegeben. Diese Stellungnahme bleibt weiterhin gültig. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden im vorliegenden Entwurf ... berücksichtigt.
Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme:
Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die ... Maßnahme.
Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

7. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 02.02.2012

7.1 Bergbau

Markscheide- und Berechtamswesen, Altbergbau
Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßangaben 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.
Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

7.2 Geologie

Hydrogeologie und Umweltgeologie

Den in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf (r 480/2011 vom 31.05.11) dargelegten Problemen bei der Versickerung des Regenwassers wurde im Zuge der Abwägung grundsätzlich gefolgt. Die nun vorliegenden Plandokumente wurden entsprechend präzisiert. Die Details der Regenwasserbewirtschaftung sollen im Rahmen der späteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung geklärt werden.
Aufgrund der insgesamt vielschichtigen und komplizierten hydrogeologischen Verhältnisse empfehlen wir erneut, ein regional erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes ... zu beteiligen.
Beschlussempfehlung:
Gemäß der Stellungnahme i.V.m. der Stellungnahme des Landkreises als Untere Wasserbehörde wurde das Ing.-Büro EVPLAN von der Stadt mit der Erstellung eines Konzepts für die Niederschlagswasserbeseitigung beauftragt. Zum Ergebnis dieser Planung siehe die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 2.5 Landkreis/Umweltamt/untere Wasserbehörde.

8. Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 25.05.2011

Zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.
Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme:
Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegenschaftskarte, Luftbilder und die Topographische Karte aus meinem Hause. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.07.2010 mit der Stadt Ilsenburg ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Benutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf sämtlichen verwendeten Liegenschaftskarten aus meinem Hause folgender Quellenvermerk anzubringen:

„[ALK / 7/2010] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010“
Sämtliche genutzte Luftbilder aus meinem Hause haben folgenden Vermerk zu tragen:
„[DOP / 7/2010] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010“

Im Bereich des Kartenbildes der verwendeten Topographischen Karte aus meinem Hause verwenden Sie bitte folgenden Vermerk:
„[TK / 7/2010] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010“
Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird beachtet.

13. Stadt Harzburg – Bau- und Ordnungsamt, 10.01.2012

Die Stadt Harzburg hat gegen die Planung keine Bedenken vorzubringen. Die innerstädtische Verdichtung und konzentrierte Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist zu begrüßen. Eigene Planungen werden durch den vorgelegten Bebauungsplan nicht berührt.
Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

15. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode, 25.01.2012

Das ... Bebauungsplangebiet kann an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend Punkt 4.10 nicht in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeführt werden.
Das anfallende Schmutzwasser wird in Richtung Teichstraße geführt. In die Privatstraße legt der Verband keinen Kanal. Dies ist vom zukünftigen Eigentümer der Straße zu realisieren.
Beschlussempfehlung:
- Zur Schmutz- und Regenwasserkanalisation: Kenntnisnahme
- Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung: siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 2.5 Landkreis/Umweltamt/untere Wasserbehörde.
- Der Hinweis zur sog. Privatstraße wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier nicht um eine festgesetzte Privatstraße sondern um Baugebiete, die von Bauträgern in ihrer Gesamtheit bebaut und bei Bedarf alternativ als Mietobjekte, Gemeinschaftseigentum etc. verwirklicht werden können oder alternativ mit Hilfe interner Wege (z.B. mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gesichert) auch parzelliert und als Einzelobjekte verkauft werden können.

16. Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“, 10.02.2012

Der B-Planentwurf und der Begründungsentwurf sind nicht zustimmungsfähig. Begründung:
Die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung ist aufgrund der Planvorgaben nicht sicherstellbar. Gemäß § 41 Abs. 2 u. 3 WHG und § 66 WG LSA sind die an ein Gewässer 2. Ordnung angrenzenden Flächen so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt wird. Die bundes- und landesgesetzlichen Vorgaben sind in der Bauleitplanung umzusetzen.
Die Gewässerunterhaltung ist zumindest einseitig, durchgängig und für die maschinelle Bearbeitung zumindest für Kleintechnik (Multicar und Kleinbagger) sicherzustellen (Forderung des Gesetzgebers und der Rechtsprechung).
Ist der Gewässerabschnitt durch die Gestaltungsvorgaben des B-Planes nur eingeschränkt und in Handarbeit möglich, so haben sowohl der Gewässereigentümer als auch die Gewässeranlieger beidseitig dauerhaft die Mehrkosten gemäß § 64 WG LSA zu tragen.
Beschlussempfehlung:
Es wird auf die Stellungnahme Nr. 2.5 der unteren Wasserbehörde verwiesen, nach der die Unterhaltung des Suenbachs mit der Freihaltung eines 5 m breiten Streifens am Westufer des Suenbachs von Bebauung und Bäumen ermöglicht wird.
Der Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes wird dahingehend gefolgt, dass am Ostufer im Zuge von Pachtwechseln der Gärten sukzessive ein 2 m breiter durchgängiger Unterhaltungstreifen, gemessen ab OK Böschung, geschaffen wird, der für Unterhaltungsarbeiten mit sog. Kleintechnik zur Verfügung steht.
Die Stadt schließt zur öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Vorgehens mit der städtischen Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft als Eigentümerin der Gärten einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag.

18. Stadtwerke Wernigerode, 01.02.2012

Keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren.
Beschlussempfehlung:

Kenntrnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die mit Schreiben vom 12.05.2011 gemachten Hinweise / Anregungen haben weiterhin Bestand:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch nach Kenntnis der zu erwartenden Verbrauchszahlen weiterer Planungen. Für eine mögliche zukünftige Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist zu beachten, dass der erforderliche unterirdische Bauraum in den öffentlichen Verkehrswegen zur Verfügung steht.

Beschlussempfehlung:

Kenntrnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme vom 12.05.2011:

Die Errichtung von Löschwasserhydranten i.R. des vorbeugenden Brandschutzes sowie die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Eine Mitbenutzung unserer technischen Hydranten ist nur i.R. der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ möglich.

Beschlussempfehlung:

Gemäß Mitbenutzervertrag mit den Stadtwerken Wernigerode über den Hydranten Nr. 27 (Hochofenstraße) kann der Brandgrundsatz nach den technischen Regeln des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ (mind. 800 l/min für eine Löszeit von 2 Stunden) innerhalb des zulässigen Umkreises von 300 m mit Ausnahme des südwestlichen Teilgebietes bereitgestellt werden. Für den nicht abgedeckten kleinen Teilbereich wird im Rahmen des für das Plangebiet zu bauenden Trinkwassernetzes ein neuer Hydrant in den Mitbenutzervertrag einbezogen.

Dies wird i.R. der späteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung im Detail nachgewiesen.

Fortsetzung der Stellungnahme vom 12.05.2011:

Geplante Baumaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes sind mit größter Sorgfalt auf Grundlage des DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zu Schutzmaßnahmen bei erdverlegten Versorgungsleitungen durchzuführen.

Weiterhin sollten Sie bei Ihrer Planung beachten, wenn Baumpflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ GW 125 vom März 1989 entsprechen.

Sollten Umverlegungen unserer Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Eine Umverlegung erfolgt zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers.

Absperrschieber; Hydranten oder andere Armaturen sind dem neuen Straßenniveau, auf Kosten des Auftraggebers, wieder anzugleichen. Bei der Ausführung von 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 etwaige Probleme rechtzeitig klären zu können.

(Diese v.g. Hinweise wurden in der aktuellen Stellungnahme wortgleich wiederholt.)

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden i.R. späterer Ausführungsplanungen und Baumaßnahmen beachtet.

19. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG, 25.01.2012

Im Bereich Ihrer beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Beachtung unserer Kabelschutzanweisung, hierbei ist dem Punkt 6 besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Beschlussempfehlung:

Der Bestandsplan zeigt im Plangeltungsbereich außer der Leitung in der schmalen Gasse nur die Hausanschlussleitung des Anglerheims und der infolge der Überplanung abgängigen Gärtnerei. Da die Gasse zur Gärtnerei als öffentlicher Fußweg erhalten bleiben soll, ist hier die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die übrigen v.g. Anschlussleitungen haben für die vorliegende Bauleitplanung keine Bedeutung. Die Hinweise zur Bauausführung werden im Rahmen späterer Baumaßnahmen beachtet.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Sind sie nicht im Besitz der Kabelschutzanweisung, kann diese bei uns angefordert werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bitte beachten sie, dass bei Änderung Ihrer angegebenen Baumaßnahmen eine erneute Bestandsauskunft erforderlich ist. ... diese Auskunft verliert mit Ablauf von 8 Wochen ihre Gültigkeit.

Beschlussempfehlung:

Kenntrnisnahme zur Beachtung bei späteren Ausführungsplanungen und Baumaßnahmen.

20. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 26.01.2012

Zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteintei“ ... haben wir mit Schreiben vom 06.06.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben, diese Stellungnahme gilt unverändert, mit nachstehender Ergänzung, weiter.

Beschlussempfehlung:

Die in der Stellungnahme vom 06.06.2011 geg. Hinweise zur Bauausführung sind für den Bebauungsplan unbeachtlich und werden im Rahmen der technischen Ausführungsplanungen beachtet.

Ergänzung der Stellungnahme:

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im Lageplan, Anlage 3 des Bebauungsplanes, als Privatwege gekennzeichneten Flächen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Beschlussempfehlung:

Es wird klargestellt, dass der Bebauungsplan Verkehrsflächen nur als öffentliche Flächen festsetzt. Es werden aber Baugebiete festgesetzt, die von den zukünftigen Bauträgern / Wohnungsbau- und Baugesellschaften in ihrer Gesamtheit bebaut und bei Bedarf alternativ als Mietobjekte bzw. Gemeinschaftseigentum verwirklicht werden können oder alternativ mit internen Wegen (Privatwegen) auch parzelliert werden können. Diese Alternativen werden von den städtebaulichen Entwürfen dargestellt.

Da die zur Verwirklichung kommende Variante zurzeit noch nicht bekannt ist, können im Bebauungsplan für die möglichen Privatwege keine Leitungsrechte festgesetzt werden. Dies kann erst zu einem späteren Zeitpunkt im Einvernehmen mit dem späteren Erschließungs- bzw. Bau-träger z.B. mit im Grundbuch einzutragenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten erfolgen.

21. E.ON Avacon AG, 17.01.2012

Unsere Stellungnahme vom 03.05.2011 behält weiterhin ihre Gültigkeit.
Stellungnahme vom 03.05.2011:

... 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.

Um mit der Planung beginnen zu können, bitten wir darum, uns folgende Unterlagen zu übergeben:

- ein bestätigter und parzellierter Bebauungsplan im Maßstab 1:500
- den terminlichen Ablauf (Baubeginn, Bauabschnitte)
- den Leitungsbedarf

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit E.ON Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von E.ON Avacon zu veranlassen.

Beschlussempfehlung:

Der Bestandsplan zeigt im Plangeltungsbereich außer der Leitung in der schmalen Gasse nur die Hausanschlussleitung der infolge der Überplanung abgängigen Gärtnerei. Da die Gasse als öffentlicher Fußweg erhalten bleiben soll, ist hier die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Anschlussleitung der abgängigen Gärtnerei hat für die vorliegende Bauleitplanung keine Bedeutung.

Die weiteren Hinweise werden i.R. der nachfolgenden Erschließungsplanungen beachtet.

23. Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR, 03.01.2012

Ich bitte die Ausführungen im Planentwurf unter Punkt 9.3 Abfallentsorgung wie folgt zu ändern: Die Abfallbehälter/Abfälle sind an den jeweiligen Entsorgungstagen am Straßenrand der Planstraße A, bzw. für den Bereich der Planstraße B am Straßenrand der Wendeanlage/nordwestliches Ende der Planstraße B, bis 6.00 Uhr bereitzustellen. Das Befahren des festgesetzten Fußweges im Plangebiet erfolgt nicht.

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme kann nur teilweise gefolgt werden.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Abfallentsorgung, insbesondere hinsichtlich des südöstlichen Baugebiets WA2, wägt die Stadt Ilsenburg ab, dass ein kurzes Zurücksetzen bis zum Ende der nur ca. 28 m langen Planstraße B zumutbar und mit den Unfallverhütungsvorschriften vereinbar ist. Ansonsten müssten die Bewohner des südlichsten Gebäudes in diesem Baugebiet die Abfallbehälter ca. 70 m bis zur geplanten Wendeanlage bringen, was aus Sicht der Stadt unverhältnismäßig wäre.

Hinsichtlich des nördlichen 4 m breiten Teilstücks des geplanten Fußweges, über den mit textlicher Festsetzung auch die verkehrliche Erschließung des mit „b“ gekennzeichneten Teilbereichs des allgemeinen Wohngebiets (WA2) zugelassen wird, wird der Stellungnahme dagegen gefolgt, weil den Bewohnern zugemutet werden kann, dass die Müllsammelbehälter am Entsorgungstag bis zur maximal 45 m entfernten Wendeanlage gebracht werden.

24. Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 27.01.2012

... keine Beeinträchtigung der in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches ansässigen Gärtnerei (Inh. Margarete Rohde, Faktoreistraße) durch die heranrückende Wohnbebauung und die Planstraße; Gewährleistung der Standortsicherung und -entwicklung.

Beschlussempfehlung:

Das Plangebiet kann nicht ohne Beeinträchtigung der ansässigen Gärtnerei erschlossen werden. Unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen wägt die Stadt Ilsenburg ab, dass das öffentliche Interesse Nachverdichtung und Revitalisierung des zentral gelegenen Plangebietes im Sinne einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden von größerem Gewicht ist, als der Fortbestand der Gärtnerei. Vor diesem Hintergrund wurde der Pachtvertrag zwischen der Stadt als Eigentümer und der Gärtnerei als Pächter einvernehmlich immer nur über zwei Jahre abgeschlossen. Der Pachtvertrag kann somit nach Ablauf der Pachtzeit grundsätzlich auslaufen.

Die Stadt kommt dem Wunsch der Gärtnerei auf möglichst lange Ermöglichung des Betriebs aber in soweit entgegen, dass die Erschließung des Plangebiets von der Teichstraße erfolgt, die Planstraße A am äußersten östlichen Rand der Betriebsfläche platziert wird und die geplante Bebauung in Teilabschnitten aus nördlicher Richtung erfolgt. Damit wird die Betriebsfläche der Gärtnerei anfänglich nur wenig und erst zu einem späteren Zeitpunkt mehr und schließlich vollständig beansprucht. Bis zur endgültigen Erschließung und Bebauung des Plangebietes wird der Gärtnerei auf diese Weise über einen möglichst langen Zeitraum ermöglicht, den Betrieb in mehr oder minder eingeschränkten Umfang fortzuführen.

Dem Belang der Gärtnerei wird somit, soweit als im Rahmen des Ziels des Bebauungsplans (Nachverdichtung und Revitalisierung des zentral gelegenen Plangebietes) möglich, entsprochen.

II. B Keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise

Keine Bedenken, Einwände, Anregungen oder Hinweise wurden von folgenden Stellen vorgebracht:

4. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
14. Wehrbereichsverwaltung Ost
27. Polizeirevier Harz
29. Deutscher Wetterdienst

II. C Keine Stellungnahmen

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

9. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
11. Stadt Wernigerode
12. Gemeinde Nordharz
17. Harzer Verkehrsbetriebe GmbH
22. Harzenergie Netz GmbH
25. Kreishandwerkerschaft Wernigerode
26. Nationalpark Harz
28. Abfallwirtschaft GmbH
30. Finanzamt Quedlinburg

Beurteilung der Auswirkungen auf die Grundsätze der Planung

Nach den vg. Abwägungen der vorgebrachten Stellungnahmen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs folgendermaßen überarbeitet bzw. ergänzt:

- die textliche Festsetzung Nr. 4 wird zur Klarstellung des zulässigen Erschließungsverkehrs über den festgesetzten Fußweg redaktionell überarbeitet. Die betreffenden Teilbereiche des Fußwegs und des Baugebiets WA2 werden i.S. einer eindeutigen Zuordnung zeichnerisch dargestellt.
- die textliche Festsetzung Nr. 5.3 wird zur Sicherung der Unterhaltung des Suenbachs um ein Verbot von Bäumen ergänzt und hinsichtlich der Lage zulässiger Einfriedungen redaktionell überarbeitet
- zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers wird mit einer zusätzlichen textlichen Festsetzung festgelegt, von welchen baulichen Anlagen anfallendes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf und von welchen Anlagen es zur Versickerung zu bringen ist
- die textliche Festsetzung Nr. 5.9 a) wird hinsichtlich der geforderten Qualität und Größe anzupflanzender Gehölze vereinfacht
- die Örtliche Bauvorschrift unter C. wird zur Durchsetzung der Vorschriften gem. der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschrift um Bestimmungen zu Ordnungswidrigkeiten ergänzt

Diese Änderungen und Überarbeitungen der Festsetzungen des Bebauungsplans dienen lediglich der Klarstellung schon vorhandener Festsetzungen und Planungsabsichten bzw. Details der Erschließungsplanung und berühren nicht die Grundsätze des Planentwurfs.

Eine erneute öffentliche Auslegung des entsprechend überarbeiteten Planentwurfs ist nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg somit nicht erforderlich