

STADT ILSENBURG

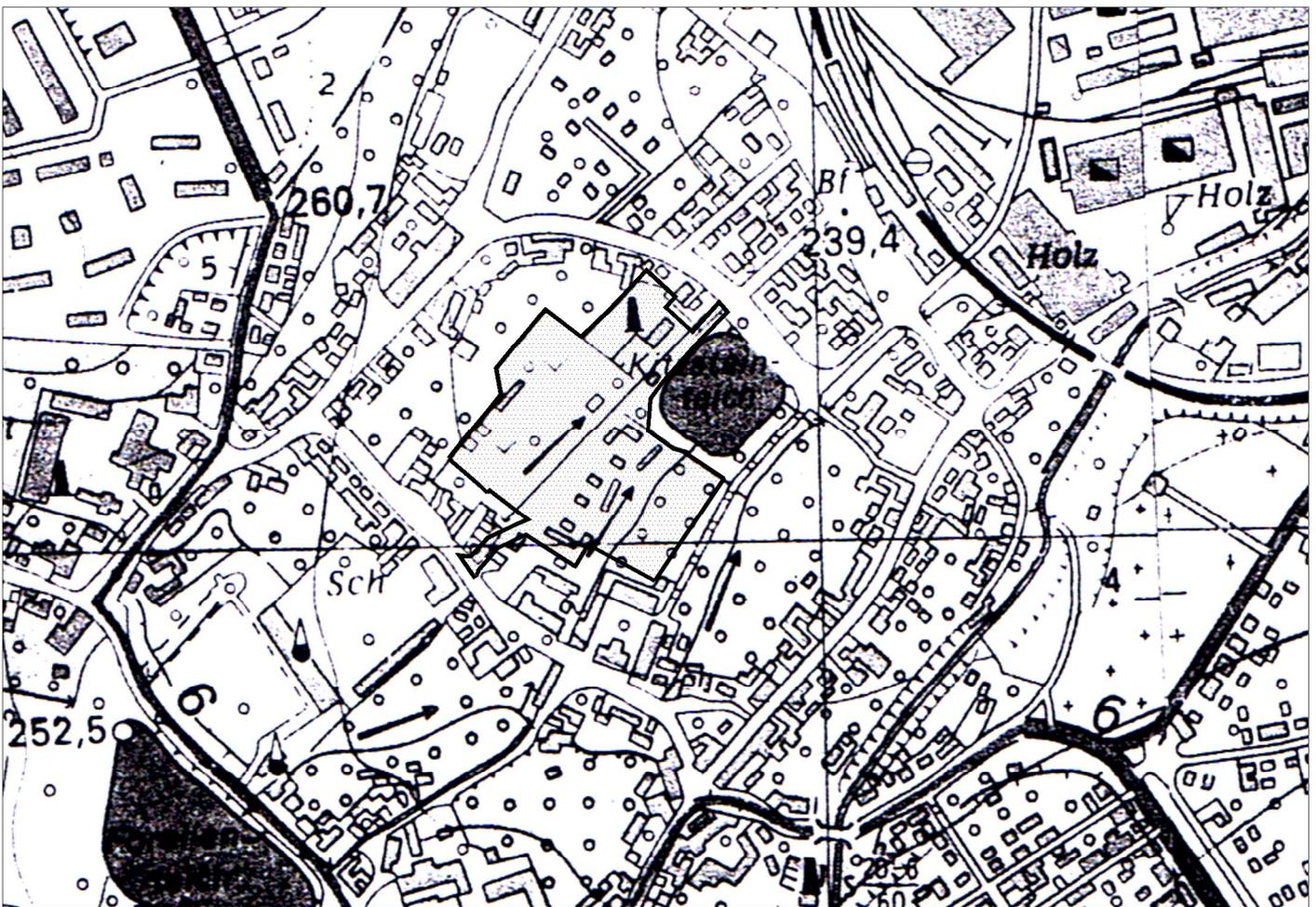
BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"KITZSTEINTEICH"

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen und den örtlichen Bauvorschriften zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilseburg

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

BEGRÜNDUNG



1:5000

Kartengrundlage:
TK 7/2010 © L Verm GEO LSA

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10 000, vergrößert 1:5000, Blatt Nr. M-32-10-A-d-3, Ausgabejahr 1997
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verarbeitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: , Aktenzeichen: A18/1-13889/2010

FASSUNG: **Entwurf II**

BEARBEITET: 20.02.2017

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

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem städtebaulichen Konflikt, den die brachliegenden Flächen in zentraler Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt darstellen und dem sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Bedarf an zentral gelegenen altengerechten Wohnungen/Seniorenwohnanlage mit angegliederten Dienstleistungen (betreutes Wohnen) sowie an zentral gelegenen Stadtwohnungen in kleineren attraktiven Mehrfamilienhäusern.

Der städtebauliche Planungsbedarf ergibt sich auch aus der Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Kernstadt.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung und Nachverdichtung von seit mehreren Jahren brachgefallenen und überwiegend ungenutzten Flächen in zentraler Ortslage. Der im westlichen Teilbereich des Plangebiets auf städtischem Grund befindliche Gärtnereibetrieb wird mittelfristig aufgegeben.

Mit der geplanten Nachverdichtung des Innenbereichs soll die bereits bestehende Infrastruktur effektiver genutzt werden. Außerdem kann damit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch Bauvorhaben gemindert werden.

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. 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 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes)
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 Quadratmeter beträgt

1.3 Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des gewachsenen zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Ilseburg zwischen dem Bahnhof im Nordosten und der Innenstadt im Süden. Der Planbereich grenzt im Südwesten an die wohnlich und gewerblich genutzten Grundstücke der Faktoreistraße (L 85 OD Ilseburg), im Nordwesten und Norden an wohnlich genutzte Grundstücke der Friedens- und der Teichstraße, im Nordosten/Osten an den Kitzsteinteich und im Südosten an den Fußweg Tanengang.

Das Plangebiet liegt im Höhenbereich von ca. 241 üNN im Norden bis ca. 245 üNN im Süden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im städtischen Eigentum (Flurstücke 189/1, 190/1, 191/3, 197/2, 3011/191, 3077/193, 3079/227, 3080/227, 3217, 3485, 3498).

Der südöstliche Teilbereich befindet sich mit Ausnahme des Flurstücks 3011/191 im Privateigentum (Flurstücke 191/5, 191/8, 191/9, 3007/193, 3009/193 und 3010/193). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs liegt seit mehreren Jahren brach. Das ehemalige Heizwerk im nördlichen Teilbereich wurde schon vor mehreren Jahren zurückgebaut. Die ehemalige FDGB-Ferienhaussiedlung ist seit vielen Jahren ungenutzt und in einen abgängigen Zustand verfallen.

Der südwestliche Teilbereich der städtischen Fläche ist zeitlich befristet an einen Gärtnereibetrieb verpachtet, der hier Gewächshäuser, Freilandanbau und ein Verkaufsgebäude unterhält. Im südlichen Bereich des Flurstücks 3010/193 wurde 2012 eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus nach § 34 BauGB positiv beschieden. Der nördliche Bereich des Flurstücks ist Hausgarten mit Obstbaumbestand und kleinem Kunsttümpel.

Im südlichen Teilbereich wird das Grundstück des Hotelbetriebs „Alt Ilsenburger Hof“ teilweise betroffen. Das Gelände der Freizeitgärten am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs ist im Eigentum der Ilsenburger Wohnungsgesellschaft mbH. Die Gärten sind an die Mieter der Faktorstraße 4d und 4e verpachtet.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) gesetzlich geregelt. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gilt seit dem 16.02.2011, in Kraft getreten am 11.03.2011.

Aus dem LEP-LSA ergibt sich die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen, innerhalb ländlicher Räume mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und mit relativ günstigen Potentialen im Tourismus.

Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen, muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen.

Zielsetzung für die ländlichen Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass die Intensität beider Nutzungsformen nicht zu negativen Folgen führt.

Das Plangebiet liegt gem. LEP-LSA im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, in dem den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“, in dem den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Hinweise aus dem Raumordnungskataster:

Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPlG ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Aus dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf das Plangebiet, folgende Hinweise:

- Naturpark Harz
- Erteilung einer Erlaubnis von bergfreien Bodenschätzen im Feld „Ostharz“ Rohstoff: Spat, Kupfer, Blei, Zink
- Angrenzend: Umverlegung des Europa-Radweges R 1
- Bauleitplanung der Gemeinde

Regionalplanung (REP Harz)

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.05.2009 in Kraft getreten. Die danach erfolgte 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch Genehmigung vom 08.04.10 und öffentlicher Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10, betreffen ebenfalls den Vorhabensbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von folgenden Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung berührt:

Zentralörtliche Gliederung:

Ilsenburg ist als Grundzentrum zu entwickeln. In den zentralen Orten soll u.a. die Entwicklung des Wohnungsbaus schwerpunktmäßig im Sinne eines Versorgungskernes erfolgen. Die Nachverdichtung im Innenstadtbereich wird aus Sicht der Raumordnung begrüßt. Somit können Freiflächen,

insbesondere auch im Außenbereich von Städten, belassen werden, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von folgenden Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung berührt:

- Allgemeine Grundsätze der Raumordnung, Pkt. 3, G 2-1, G 5-1, G 10-1, G 10-2, G 15,
- Zentralörtliche Gliederung, Grundzentrum Ilsenburg, Pkt. 4.2., Z 1, Z 11 und Z 17,
- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe Ilsenburg, Pkt. 4.4.1., Z 2,
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6., Z 1,
- Überregional bedeutsamer Rad- und Wanderweg R 1 und E 11, Pkt. 4.8.4., Z 5 und Z 6,
- Weitere einzelfachliche Grundsätze: Pkt. 5.1., 5.2. und 5.3.

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung:

- G 2-1: ...Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten.
- G 5-1: ... Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.
- G 10-1: Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen...
- G 10-2: Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.
- G 15: Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen.

Zeichnerische Zieldarstellungen

- Aus dem REP Harz ergibt sich die **Lage des Plangebietes im ländlichen Raum** außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und mit relativ günstigen Potenzialen für den Tourismus.
Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Zielstellung für die ländlichen Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen im Tourismus ist, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass die Intensität beider Nutzungsformen nicht zu negativen Folgen führt.
- Gem. dem REP Harz ist die Stadt Ilsenburg **Grundzentrum**. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.
- **Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe**
Ilsenburg wird im REPHarz als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe in zentralen Orten benannt. Aus Sicht der Stadt Ilsenburg ergibt sich die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohngrundstücken als Folge einer erfolgreichen Industrie- und Gewerbeansiedlung.
- **Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege** mit Schloss- und Klosterkomplexes und der Fürst-Stolberg-Hütte
- **Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“**.
Das großflächig im Harz und Vorharzbereich ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung erstreckt sich auch über die vorliegende Planfläche. In dem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.
- **Überregional bedeutsamer Rad- und Wanderweg**

Unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes verlaufen der E 11 (Bad Harzburg)-Ilsenburg-Thale-Ballenstedt(-Wippra) und der R 1. Die vorliegende Bebauungsplanung hat hierauf keine Auswirkungen.

- **Kultur- und Denkmalpflege**

Ilsenburg mit Schloss- und Klosterkomplex und Fürst-Stolberg-Hütte ist als Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt.

- **Weitere einzelfachliche Grundsätze**

Hier sind insbesondere in der Bauphase die Punkte 5.1 (Natur- und Landschaftsschutz), 5.2 (Bodenschutz) und 5.3 (Gewässerschutz) zu berücksichtigen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der mit Bekanntmachung der Genehmigung ab 31.07.2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg enthält folgende das Plangebiet betreffende Darstellungen:

Der mittlere und nördliche Teilbereich des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Am Südrand ist ein ca. 60 – 70 m breiter Bereich an der Faktoreistraße als Mischgebiet (MI) gekennzeichnet. An diese Baugebiete angrenzend ist im nordöstlichen Teilgebiet eine größere Grünfläche/Parkanlage um den Kitzsteinteich ausgewiesen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans-neu für das Gebiet der Einheitsgemeinde befindet sich zurzeit im Verfahren. Nach dem aktuellen Planentwurf bleiben die Planungsziele hinsichtlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unverändert.

Bedarfsbegründung für neue Wohnbauflächen

Nach der Bedarfsanalyse vom 30.01.2017 für Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans-neu sind in Ilsenburg keine nennenswerten Leerstände vorhanden und entsprechend den dem Flächennutzungsplan-neu zugrundeliegenden Entwicklungsfaktoren (u.a. Attraktivität als Wohnort, positive Entwicklung der Arbeitsmarktlage, positive Entwicklung des touristischen Sektors, hohe Beschäftigungsquote der Bevölkerung, Anstieg der Wohnfläche/Einwohner, nur vereinzelte Baulücken, positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren) und den Entwicklungszielen Ansiedlung der Einpendler und zukünftige Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das Grundzentrum Ilsenburg gemäß dem raumordnerischen Ziel wird bis 2031 ein Bruttobaulandbedarf von 21 bis 30 ha ermittelt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Teilbereiche des Bebauungsplangebiets entsprechen der potenziellen Wohnbaufläche Nr. IIs.8 zur Bedarfsdeckung des ermittelten Bruttobaulandbedarfs im OT Ilsenburg.

2.3 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, Sanierungsrahmenplan

Die Stadt Ilsenburg hat am 05.06.1996 gem. §142 (1) BauGB durch Beschluss das Sanierungsgebiet „Kernstadt“ festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde am 28.04.1997 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und ist am 03.07.1997 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche an der Teichstraße vollständig im nordwestlichen Teil des Sanierungsgebietes. Für die betroffenen Grundstücke gelten die Regelungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 – 146 b BauGB). Die Stadt Ilsenburg hat im Planbereich bereits Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB durchgeführt. Hierzu zählen insbesondere der Erwerb und die Freilegung von Grundstücken.

Als koordiniertes Konzept für die Durchführung der Sanierung hat die Stadt einen Sanierungsrahmenplan (städtebaulicher Rahmenplan) aufgestellt. Darin wird für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes die Entwicklung eines Wohngebiets (Handwerk und Dienstleistungen in Ausnahmefällen) vorgesehen. Der gesamte mittlere Teilbereich und ein Bereich südlich des Kitzsteinteiches sind als Grünfläche für Biotopentwicklung und Freiflächennutzung mit Grünordnungsmaßnahmen ausgewiesen.

2.4 Vorhandene Bebauung an der Faktoreistraße

Die baulich genutzten Bereiche der Grundstücke Faktoreistraße Nr. 5, 7, 8 und 9 liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Da deren Erschließung gesichert und hier mit

Ausnahme der geplanten Erschließungsstraße einschl. Entlastungsgraben (s. Ziff. 3.1-Hochwasserschutzplanungen) keine städtebauliche Änderung erforderlich ist, werden diese Grundstücke mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs des Grundstücks Faktoreistraße 5 (Hotel „Alt Ilsenburger Hof“) nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen.

2.5 Örtliche Bauvorschriften, Baumschutzsatzung

Für große Teile der bebauten Ortslage hat die Stadt Ilsenburg die „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“ erlassen. Diese gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und ist zusätzlich zu seinen Festsetzungen zu beachten.

Ebenfalls gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze“ vom 14.06.2006 und die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007).

3 Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben

3.1 Wasserrecht, Geländeverhältnisse, Hochwasserproblematik

Gewässer

Das Plangebiet liegt innerhalb der sich von SW nach NO erstreckenden Isetalniederung, eine ehemals offensichtlich stark versumpfte Niederung, die von einem kleinen Bach durchflossen wurde. An das Plangebiet grenzen der zum Gewässernetz der Stadt Ilsenburg gehörende Kunstteich „Kitzsteinteich“ und der diesen über ein Abschlagbauwerk speisende Suenbach. Letzterer, Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungslast des Unterhaltungsverbandes „Ilse/Holtemme“, führt großenteils Abschlagwasser vom Gebietshauptfluter Ilse. Der Teichdamm liegt im Höhenniveau 242,8 – 243,2 m üNN. Die Durchlässigkeit des Dammes wird im geotechnischen Gutachten zur Sanierung des Kitzsteinteiches aus dem Jahr 2000 als gering/sehr gering eingeschätzt, so dass der Wasserdurchsatz den Charakter eines hydraulisch stark gebremsten diffusen Feuchtetransportes hat. Der Wasserstand des Teiches wird etwa zwischen dem Niveau 242-242,5 m üNN reguliert.

Die feuchten/wechselfeuchten Bereiche im nördlichen Teil des Plangebiets mit teilweise noch vorhandenem Graben sind vermutlich Rudimente der ehemals versumpften Niederung einschl. des früheren Verlaufs des Ellerbachs vor seiner Verlegung ins jetzige Bett.

Hochwasserschutzplanungen

In der innerörtlichen Lage von Ilsenburg kommt es u. a. im Bereich zwischen dem Forellenteich und dem Kitzsteinteich bei extremen Starkregenereignissen zu urbanen Sturzfluten, die zu Schäden an der Bebauung und der Infrastruktur führen. Besonders betroffen sind dabei einerseits der Bereich der Prinzess-Ilse-Schule, die Faktoreistraße nördlich der evangelischen Grundschule und das geplante Baugebiet am Westrand des Kitzsteinteiches.

Diese Situation ist im Wesentlichen in dem Überlaufen des Forellenteiches begründet. Das unterwasserliegende Grabensystem ist mit dem Suenbach hydraulisch nicht ausreichend leistungsfähig, die auftretenden Wassermassen bei Starkregenereignissen abzuleiten. Im Zuge der Hochwasserschutzplanungen für die Stadt Ilsenburg (Suenbachstudie) ist daher geplant, die Leistungsfähigkeit der Ableitmöglichkeiten hier deutlich zu erhöhen. Dazu gehören einerseits ein Hochwasserabschlag aus dem Forellenteich und andererseits ein zusätzlicher neuer Gewässerlauf für den Suenbach, der als Vorfluter für den Bereich Prinzess-Ilse-Schule, Faktoreistraße und teilweise des geplanten Baugebiets dient.

Dieser Gewässerlauf wird westlich der Prinzess-Ilse-Schule vom bestehenden Suenbach abzweigen, über den Schulhof in Richtung Faktoreistraße verlaufen und diese mit einem Durchlass queren. Nördlich der Faktoreistraße wird der Graben dann in Richtung Kitzsteinteich weitergeführt und bindet dort wieder in den Suenbach ein. Das neue Gewässer ist für einen Abfluss von ca. 1,55 m³/s ausgelegt und führt damit zu einer erheblichen Entlastung des Ilsenburger Grabensystems. Nach Durchführung der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen kann die innerörtliche Lage

von Ilseburg weitestgehend hochwasserfrei gestellt werden, einschl. der feuchten/wechselfeuchten Bereiche im nördlichen Teil des Plangebiets.

Gewässerökologie

Darüber hinaus bietet der neue Grabenverlauf die Möglichkeit, die bisher durch verschiedene Durchlässe und Abstürze beschränkte ökologische Durchlässigkeit für Fische und Kleinstlebewesen signifikant zu verbessern. Ziel ist es dabei die ökologische Durchlässigkeit des Suenbach insgesamt herzustellen.

am der Ilse

Die Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Ilse wurde am 17.07.2012 rechtskräftig. Das mit der 1. Änderung der Verordnung vom 17.12.2013 geltende Überschwemmungsgebiet der Ilse, ist den Bebauungsplanbereich betreffend, in der Anlage 2 dargestellt.

Grundwasser, Versickerung des Oberflächenwassers

Im Rahmen des 2011 erstellten orientierenden Altlasten- und Versickerungsgutachtens (Nordharz Geo-Consult 101361) wurde nur im Aufschlusspunkt nahe des Anglerheims (SCH6) ein oberflächennaher Grundwasserstand (Ruhewasserstand) angetroffen (-1,45 m). In allen übrigen Aufschlusspunkten des nördlichen und mittleren Teilbereichs wurden Grundwasserstände zwischen 2,1 – 2,5 m gemessen.

Im Rahmen des 27.05.2016 erstellten Geotechnischen Berichts wurden im südlichen und mittleren Planbereich dagegen Grundwassertiefen zwischen 1,35 – 1,60 m angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass eine hydraulische Verbindung zum Hauptfluter Ilse sowie den Nebengerinnen (Suenbach, Ellerbach) besteht und es jahreszeitlich bedingt zu Schwankungen im Wasserspiegelstand kommen kann.

Die Durchlässigkeitsbereiche der anstehenden Böden nach den Gutachten nach DIN 18130 als „schwach durchlässig“ bis „sehr schwach durchlässig“ bewertet. Deshalb sind vorrangig Lösungen zur Ableitung der im Rahmen der Bebauung/Versiegelung anfallenden Oberflächenwässer erforderlich.

3.2 Bodenrecht, Baugrund

Schutzgut Boden

Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden.

§ 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) i. d. derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die v.g. Gesetzesvorgaben werden mit dem Ziel des Bebauungsplans zur Revitalisierung und Nachverdichtung des zentralen Bereiches und der geplanten effektiven baulichen Nutzung beachtet.

Bodenbelastungen, Alttablagerungen

Bodengutachten wurden am 04.05.2011 von der Nordharz Geo-Consult und am 27.05.2016 von der Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH erstellt. Altstandorte bzw. Alttablagerungen sind das ehemalige Heizwerk im nördlichen Teilbereich, die im mittleren Teilbereich des Plangebiets teilweise noch vorhandene Fernwärmeleitung und im südöstlichen Teilbereich die ehemalige FDGB-Ferienhaussiedlung mit ca. 1,1 m hoher Formsandaufschüttung in Tiefen von 0,6 – 1,8 m.

In der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) sind keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Nach den erstellten Bodengutachten ergibt sich im gesamten Plangebiet kein Konflikt mit den Prüfwerten gem. BBodSchV. D.h. eine Nutzung des Areals als Wohngebiet ist generell möglich. Die durchgeführten Untersuchungen des Bodens auf abfall- bzw. verwertungsrelevante Kriterien im Sinne der LAGA TR Boden lassen erkennen, dass nur im Bereich von Auffüllungen (Standorte des ehemaligen Heizwerkes und der ehemaligen FDGB-Ferienhäuser) anfallendes Aushubmaterial nicht für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet ist und einer entspre-

chenden Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen ist. Das untersuchte Material der betreffenden Mischproben MP3 und MP4 wird der Einstufung Z 1.1-Z2 gemäß LAGA zugeordnet, die die Obergrenze für den Einbau von Bodenmaterial in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen darstellt. Die Formsandauffüllungen im Gebiet der ehemaligen FDGB-Ferienhäuser weisen leicht erhöhte Metall-Feststoffkonzentrationen auf, vor allem an Kupfer, und erfüllen die Grenzwerte der Zuordnungsklasse Z 1.1 gemäß LAGA.

Baugrund

Für eine Bebauung ist die hydrologische Situation nach dem Gutachten gesondert zu berücksichtigen (Anhebung der Gründungssohlen z.B. durch Aufschüttungen, Abdichtung der Gebäude / „weiße Wanne“).

In den Bereichen der Auffüllungen (ehemalige Ferienhäuser und ehemaliges Heizwerk) und in den organisch durchsetzten und/oder feinkörnigen Bildungen mit weicher Konsistenz ist außerdem von erhöhten Aufwendungen bei der Ausbildung der Gründung zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit auszugehen.

3.3 Denkmalschutz, Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Der nordöstlich angrenzende Kitzsteinteich und der östlich angrenzende Suenbach gehören zum als Kulturdenkmal geschützten Teich- und Grabensystem der historischen Mühlen- und Hüttenwasserversorgung Ilsenburgs. Vor diesem Hintergrund ist bei der anstehenden Planung auf wesentliche Veränderungen der überkommenen Teichgestaltung sowie der Grabenführung und Ausbauart (Sohl- und Böschungsbefestigung) zu verzichten.

Die ebenfalls im Denkmalverzeichnis des Landkreises Harz erfasste Gebäudegruppe Faktoreistraße 4a – 4g wird von der Planung nur nördlich tangiert. Die Denkmalgemeinschaft der ehem. Papiermühle „Kitzstein“ (Hochofenstraße 31 a/b) wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

3.4 Hauptver- und Entsorgungsleitungen

Hauptver- und -entsorgungsleitungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.5 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Das Plangebiet liegt zwischen der L 85 OD Ilsenburg (Faktoreistraße) im Süden und der städtischen Teichstraße im Norden. Die von der Faktoreistraße zur Gärtnerei führende schmale Gasse, über die auch die Grundstücke Faktoreistraße 7 und 8 erschlossen werden, grenzt südlich an den Plangeltungsbereich.

Im nördlichen Randbereich befindet sich ein schmaler Privatweg zur rückwärtigen Erschließung der Häuser Teichstraße 12a und 13. Am Südufer des Kitzsteinteiches verläuft ein der Naherholung dienender Fußweg. Der Weg am Westufer des Teiches dient als privater Zugang zum Vereinsheim des Anglervereins.

Der Bebauungsplanbereich wird durch die ÖPNV-Haltestellen Faktoreistraße und Bahnhof Ilsenburg an das regionale Busnetz und durch den Bahnhof Ilsenburg an den Schienenpersonennahverkehr angebunden. Sowohl der Bahnhof als auch die Haltestelle Faktoreistraße liegen weniger als 400 m Luftlinie entfernt. Das Plangebiet zählt somit zum zentralen Bereich des Grundzentrums Ilsenburg.

3.6 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich der Planung und in der näheren Umgebung befinden sich keine lärmrelevanten Nutzungen, die zu Einschränkungen von Wohnnutzungen bzw. von Einrichtungen der Betriebs- und Pflegedienstleistungen führen können.

Der räumliche Geltungsbereich liegt ca. 25 – 55 m nordöstlich der Landesstraße 85, mit einer für 2005 ermittelten täglichen Verkehrsbelastung von ca. 3.800 Fahrzeugen. Nach überschläglicher Berechnung (freie Schallausbreitung) wird der Nachtorientierungswert nach DIN 18005 von 45

dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ab einer Entfernung von ca. 35 m von der Straßenmitte und der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) ab einer Entfernung von ca. 27 m eingehalten. Somit liegen die direkt an die Straße angrenzenden Grundstücke, die sich außerhalb des Plangelungsbereichs befinden, im vorbelasteten Bereich, das rückwärtige Plangebiet dagegen ist nur in einem sehr kleinen Bereich des südwestlichen Rands hinsichtlich des Nachorientierungswerts der DIN 18005 geringfügig vorbelastet.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Abschirmung durch die vorhandenen Gebäude an der Faktoreistraße kann größtenteils von geringeren Schallpegeln ausgegangen werden. Das Plangebiet kann somit als nicht vorbelastet angenommen werden.

3.7 Naturschutz

Siehe Ziff. 5 (Belange des Umweltschutzes).

4 Planungsinhalt und Abwägung

4.1 Abstimmung mit der Raumordnung und Landesentwicklung (LEP-LSA) und der Regionalplanung (REP Harz)

Die Bebauungsplanung, insbesondere die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenstadtbereich, entspricht den unter Ziff. 3.1 dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesentwicklung und der Regionalplanung.

Mit der Kennzeichnung der Stadt Ilsenburg als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe und als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ist kein raumordnerischer Konflikt verbunden: Aufgrund der zentralen Lage mit angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen sowie städtebaulich, ökologisch und denkmalrechtlich wertvollen Gewässern ist das Plangebiet nicht für Industrie und Gewerbe geeignet. Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanung ist, mit einer sensiblen, an den natürlichen und städtebaulichen Vorgaben ausgerichteten Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von zentral gelegenen Brachflächen Wohnraum in zentraler, attraktiver Lage zu schaffen und entsprechend dem demographischen Wandel altengerechte und betreute Wohnungen auch in zentraler attraktiver Lage anzubieten zu können. Dies soll primär im nördlichen Baugebiet umgesetzt werden. Da eine verbindliche Investorentscheidung aber noch nicht vorliegt, werden hier wie in den anderen allgemeinen Wohngebieten auch die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und eine beschränkte Anzahl Ferienwohnungen zugelassen.

Diese Zielplanung bewegt sich im Rahmen der zentralörtlichen Funktion der Stadt Ilsenburg als Grundzentrum. Alten-Dienstleistungen von übergeordneter Bedeutung gehören nicht zum Planungsziel des Bebauungsplans.

Die touristische Attraktivität der Kernstadt wird durch geplante Grünzüge und Fußwege sowie ergänzende örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

Die Landesplanungsbehörde hat gemäß § 16 (2) LPG im Rahmen der Stellungnahme des Landesverwaltungsamts vom 07.06.2011 festgestellt, dass der damalige Bebauungsplanentwurf nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

4.2 Planungsgrundsätze gemäß dem Baugesetzbuch

Die geplante Nutzungsintensivierung der kernstadtnahen Frei- und Brachflächen geht mit dem Grundsatz der Bauleitplanung konform, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden weitgehend aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der im Verfahren befindlichen Aufstellung des Flächennutzungsplans-neu für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt, die hier Allgemeine Wohngebiete (WA) und gemischte Bauflächen (M) darstellen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen am West- und Südrand des Kitzsteinteichs entsprechen im Rahmen der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Grünfläche/Parkanlage).

Der unbebaute nördliche Teilbereich des im Flächennutzungsplan nördlich der Faktoreistraße dargestellten Mischgebiets (MI) wird in einer Tiefe von ca. 10 – 30 m abweichend vom Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Der bebaute Bereich des im F-Plan dargestellten Mischgebiets (MI) wird nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Sinne der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans als verträglich angesehen. Aufgrund der Situation als zentral gelegene „Baulücke“ besteht kein Konflikt mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt.

4.4 Entwicklung aus dem Sanierungsrahmenplan

Der Bebauungsplan orientiert sich am Nutzungs- und Maßnahmenkonzept des Sanierungsrahmenplans, verwirklicht aber eine effektivere bauliche Nutzung des zentral gelegenen Planungsgebiets und reduziert die Grünflächen auf Ziele des Stadtbildes, der innerstädtischen Freizeit- und Erholungsansprüche und der Touristik.

4.5 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der anspruchsvollen hydrologischen und Baugrundverhältnisse kann das Plangebiet nur mit effektiver Bebauung wirtschaftlich erschlossen werden. Das Ziel einer effektiven baulichen Nutzung ergibt sich auch aus der zentralen attraktiven Lage zwischen historischer Altstadt, Bahnhof, Kitzsteinteich und Suenbach.

Ziel der Planung ist im Rahmen dieser Vorgaben, am Südufer des Kitzsteinteichs eine zusammenhängende Grünfläche für die innerstädtische Naherholung zu schaffen und dieser Grünfläche attraktive Bau- und Wohngebiete mit relativ hoher baulicher Nutzung zuzuordnen. Um die Attraktivität des Gebietes und der Grünfläche nicht zu gefährden, soll unerwünschter Durchgangsverkehr von der Faktoreistraße zur Teichstraße/Bahnhof vermieden werden.

4.6 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Um späteren Trägern und Investoren ausreichende Flexibilität zu lassen, werden die Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in dem alle nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO und zusätzlich Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude. In den Baugebieten WA₂ können aufgrund der attraktiven Lage am Teich, geringerer Störung vorhandener Wohngebiete bzw. der Nähe zur Faktoreistraße und der Angrenzung an das vorhandene Hotel außerdem Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Einschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet 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. Andererseits soll in der Kurstadt das Angebot von Gebäuden mit Ferienwohnungen gestärkt werden und entsprechend der zentralen Lage die Möglichkeit von Gebäuden für Verwaltungen und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht ausgeschlossen werden. Außerdem wird Vorsorge getroffen, dass die an den Plangeltungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen nach dem Grundsatz der Rücksichtnahme von der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Stadt geht davon aus, dass mit den zulässigen Ferienwohnungen (höchstens 4 Betten je Gebäude) kein städtebaulicher Konflikt vorbereitet wird, weil die Nutzung „Ferienwohnungen“ den zulässigen Hauptnutzungen untergeordnet bleibt und weil sich die zukünftigen Nutzer aufgrund der Bebauungsplanfestsetzung auf die mögliche untergeordnete Nutzung „Ferienwohnungen“ einstellen können.

4.7 Maße der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Der zentralen Lage entsprechend werden die Grundflächenzahlen mit dem Höchstmaß nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (0,4). Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden, damit eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung und sparsame Verwendung von Grund und Boden erreicht werden kann.

Die Baugebiete sollen entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Eigenart Ilsenburgs entwickelt werden. Hierzu gehört, dass sich die Baugebiete auch hinsichtlich der übrigen Maße der baulichen Nutzung in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen. Die Nutzungsmaße orientieren sich an der baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Teichstraße und der südlich anschließenden Faktoreistraße mit teilweise annähernd gleicher Bauhöhe (13 m).

Betreuungs- und Pflegedienstleistungen für ältere Bewohner erfordern aufgrund der kostenintensiven Ausstattung, wie z.B. Fahrstühle und Therapieeinrichtungen, wirtschaftliche bauliche Lösungen. Dem wird im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet (Baugebiet 1) mit der Zulässigkeit von dreigeschossigen Gebäuden und einer Geschossflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß entsprochen.

Im Allgemeinen Wohngebiet nördlich des Hotels (Baugebiet 2) werden ebenfalls dreigeschossige Gebäude und eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt, damit wie im Baugebiet 1 die städtebauliche Bedeutung der Grünflächen und der Aussicht auf den Teich durch eine effektive begrenzende Bebauung hervorgehoben wird und möglichst viele Bewohner diese Vorteile nutzen können

In den südlich und westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten, werden entsprechend den angrenzenden baulichen Nutzungen zweigeschossige Gebäude und eine Geschossflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen etc. in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, z.B. in den Dachgeschossen, sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mit einzurechnen.

Gebäudehöhen

Die Anpassung der Gebäudehöhen und -formen an die vorhandenen umgebenden Gebäude wird mit ergänzenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Dachformen und -neigungen geregelt (s. Ziff. 6.1). Um die Höhenwirkung dreigeschossiger Gebäude in den Baugebieten 1 und 2 zu begrenzen, wird festgelegt, dass die Hauptaußenwandfläche des dritten Geschosses mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurücktritt. Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.

Werden die Gebäude hier ohne zurückgesetztes drittes Geschoss errichtet, darf im Baugebiet 1 die Traufhöhe von 8,0 m und im Baugebiet 2 von 7,5 m nicht überschritten werden. Im Baugebiet 1 ist eine höhere Traufhöhe zulässig, weil hier aus Gründen zeitweiser Vernässung und Stauwassers empfohlen wird, die Erdgeschosshöhen mindestens 0,5 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn zu errichten.

Die Firsthöhe aller Gebäude darf unabhängig von der Dachform 13 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn nicht überschreiten.

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen die gemäß den hydrologischen Verhältnissen in den Teilgebieten empfohlenen Fußboden- und Geländeerhöhungen.

4.7.1 Bauliche Anlagen in Grünflächen

Private Grünfläche, Freizeitgärten

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten sind je Gartengrundstück nur eingeschossige einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzüglich 6 qm überdachtetem Freisitz zulässig. Die Gebäude sind ohne massives Fundament zu errichten und dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein und dürfen weder Toiletten noch Feuerstätten enthalten.

Mit der Einschränkung der Größe und Ausstattung der Lauben wird das Ziel verfolgt, der Entstehung einer ungeplanten Splittersiedlung entgegen zu wirken und den Charakter einer innerstädtischen Grünfläche zu erhalten.

Sockelmauern für Einfriedungen sind unzulässig.

Private Grünfläche, Hausgärten

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten sind je Gartengrundstück nur eingeschossige einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzüglich 6 qm überdachtem Freisitz zulässig. Die Gebäude sind ohne massives Fundament zu errichten und dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein und weder Toiletten noch Feuerstätten enthalten.

Sockelmauern für Einfriedungen sind unzulässig.

Mit der Einschränkung der Größe, Bauweise und Ausstattung der Lauben und der Art der Einfriedung soll der Charakter einer Grünfläche gewahrt und der Beeinträchtigung des Retentionsraums des betroffenen Überschwemmungsgebiets entgegengewirkt werden.

Private Grünfläche, Park- und Gartenanlage

Die Grünfläche ist als Park- und Gartenanlage der südlich angrenzend geplanten Altenwohnanlage vorgesehen. Zum Erhalt des Freiraumcharakters sind allseits baulich umschlossene Anlagen über 10 m² Grundfläche nicht zugelassen. Zum Erhalt des Retentionsraums des Überschwemmungsgebiets sind bauliche Anlagen mit massiven Fundamenten, Erdanfüllungen und Einfriedungen mit Sockelmauern nicht zulässig.

4.8 Bauweise, Baugrenzen

Allgemeine Wohngebiete

Im Baugebiet 1, das vorrangig für eine altengerechte Wohnanlage vorgesehen ist, wird keine Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf eine flexible Bebauungsmöglichkeit wird davon ausgegangen, dass die Regelungen des Bauordnungsrechts einen ausreichenden Rahmen für die Zuordnung der Gebäude zueinander darstellen.

In den übrigen Baugebieten wird offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden als sog. Flächenplan festgesetzt, damit die noch nicht bekannten konkreten baulichen Nutzungen möglichst wenig eingeschränkt werden und eine bedarfsorientierte flexible Stellung der Baukörper z.B. entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ermöglicht wird. Die Gebäudeausrichtung wird ebenfalls nicht vorgegeben, um ausreichende Freiheiten für die bauliche Gestaltung zu erhalten und um den Bau von energieoptimierten Häusern mit Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen nicht unnötig zu erschweren.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass baulich umschlossene Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen, Carports und Garagen einen Mindestabstand von 1,5 m von den festgesetzten Verkehrsflächen, einschließlich der Verkehrsfläche „Fußweg“ und von öffentlichen Grünflächen einhalten müssen.

Ebenfalls aus Ortsbildgründen der Kurstadt wird festgesetzt, dass Gartenhäuser, Geräteschuppen und allseits baulich umschlossene Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche „Freizeitgärten“ vom Suenbach, der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und dem Weg Tannengang einen Abstand von 1,5 m einzuhalten haben. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz.

4.9 Verkehrsflächen

4.9.1 Straßenverkehrsfläche, Fußwege, Fahrrechte

Der gesamte Plangeltungsbereich wird durch eine von der Faktoreistraße abgehende Stichstraße (Planstraße) erschlossen. Damit wird unerwünschter Durchgangsverkehr von der Faktoreistraße zum Bahnhof vermieden:

- die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt auf Höhe des Hotelgrundstücks 6,0 m und im nördlichen Teilstück 5,5 m (Fahrbahn incl. Randstreifen 5,0 - 5,5 m für den Begegnungsverkehr Lkw bzw. Reisebus / Pkw, Hochbord mit Schutzstreifen (0,5 m) für Geländer und Straßenleuchten am parallel verlaufenden Entlastungsgraben
- die Einmündung auf die Faktoreistraße wurde für Schleppkurven von 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt (R = 6,0 - 6,50 m)
- gem. der RSt-2006, Abs. 6.3.9.3 ist an der Straßeneinmündung auf die Faktoreistraße (Geschwindigkeitsbeschränkung 50 km/h) ein Anfahrtsichtfeld mit Schenkellängen von 3 m / 70 m erforderlich. Der städtebauliche Entwurf zeigt, dass das Hotelgebäude das ostseitige Sichtfeld

auf eine Schenkellänge von ca. 50 m begrenzt. Deshalb ist an der Einmündung der Planstraße ein Stoppschild notwendig

- von der 90°-Kurve der Planstraße setzt sich innerhalb der Grünfläche am Kitzsteinteich ein Fußweg bis zur Teichstraße fort

Zur rückseitigen Erschließung der Grundstücke Teichstraße 12 und 12a wird am Nordrand der privaten Grünfläche/Park- und Gartenanlage eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Zwischen der schmalen Gasse nördlich der Faktoreistraße und der Planstraße wird ein 3 m breiter Fußweg festgesetzt. Damit wird ein Ersatz dafür geschaffen, dass im Straßenraum der Planstraße aus Platzgründen kein Fußweg vorgesehen werden kann.

Die innere Erschließung der relativ tiefen Baugebiete kann ggf. durch Wohnwege privatrechtlich (z.B. mit Grunddienstbarkeiten) geregelt werden.

4.9.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Straßenbreite sind alle erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken sicherzustellen. Hierzu wird im Bebauungsplan auf die örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 hingewiesen (siehe Ziff. 7.1). Auf die Festsetzung von Sammelstellflächen für Stellplätze und Garagen wird aufgrund der kleinstädtischen Struktur Ilsenburgs und der damit verbundenen geringen Akzeptanz entfernter liegender Stellplätze verzichtet.

4.10 Hauptver- und -entsorgungsleitungen

Im Plangeltungsbereich liegen nur Hausanschlussleitungen, die keiner planungsrechtlichen Schutzfestsetzungen bedürfen. Öffentliche Leitungen und Kanäle zum Anschluss an das Ortsnetz können innerhalb der Planstraße und der festgesetzten Fußwege verlegt werden. Die öffentliche Ver- und Entsorgung der geplanten Baugebiete ist somit grundsätzlich gesichert.

4.11 Gewässer, Hochwasserschutz, Oberflächenwasserbewirtschaftung

Gewässer

Der Suenbach, Gewässer 2. Ordnung, wird als Wasserfläche/Graben ausgewiesen.

Am Ostrand des Suenbachs befindet sich bei Normalwasserständen ein ca. 1,5 – 2 m breiter Uferstreifen mit geringer Böschungsneigung. Gemäß dem Ziel zur Erhaltung der angrenzenden Gärten ist hier eine Ausweitung auf einen 3 m breiten Unterhaltungstreifen nicht möglich (s. Ziff. 10.1 - Abwägung der Sammelstellungnahme von sieben Mietern des Gebäudes Faktoreistraße 4d und 4e i.R. der frühzeitigen Beteiligung). Das Westufer ist andererseits eine steile ca. 1,5 m hohe Böschung, die für einen Unterhaltungstreifen nicht geeignet ist. Ein Rückbau dieser Böschung wird als unverhältnismäßig angesehen, da außer den damit verbundenen Kosten auch die bauliche Nutzung des westlich angrenzenden Baugebiets erheblich verringert würde. Somit verbleibt es bei der bisherigen Situation. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der v.g. Erschwernisse die Unterhaltung des relativ flachen Baches weiterhin ohne zusätzliche Unterhaltungstreifen möglich ist. Zur Unterhaltungssicherung des Suenbachs wird die gewässerseitige Baugrenze im Abstand von 5 m festgesetzt. Außerdem wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Einfriedungen nur an der Innenseite des bachbegleitenden Pflanzstreifens zulässig sind. Ergänzend wird im Bebauungsplan auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsgesetz LSA (§ 34 NbG) verwiesen.

Entlastungsgraben des Suenbachs

Der geplante Entlastungsgraben zur Verringerung des Eigenhochwassers des Suenbachs wird im Plangeltungsbereich gemäß der wasserrechtlichen Fachplanung (Stand: Entwurfsplanung) parallel der neuen Planstraße trassiert und innerhalb der am Südrand des Kitzsteinteichs geplanten Grünfläche wieder an den Suenbach angeschlossen. Der Regelquerschnitt des neben der Planstraße verlaufenden Baches ist in Anlage 4 dargestellt.

Überschwemmungsgebiet

a) Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Ilse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Ziff. 7.1).

b) Folgende Festsetzungen weichen geringfügig vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet ab:

Der Nordrand des Baugebiets für Altenwohnungen muss aufgrund der Gebäudekubatur und der erforderlichen Feuerwehrumfahrt begradigt werden. Dabei wird eine ca. ca. 60 qm große Zunge des festgesetzten kleinteiligen Überschwemmungsgebiets überplant.

Infolge der Begradigung wird das Ü-Gebiet andererseits im nördlich angrenzenden öffentlichen Park um Flächen von insgesamt ca. 260 qm (brutto) vergrößert. Nach erforderlicher Geländemodellierung auf das Niveau der überplanten Überschwemmungsgebietsfläche stehen überschlägig ca. 150 qm (netto) für einen Retentionsausgleich zur Verfügung.

Als zusätzlicher Retentionsausgleich soll, der am nördlichen Plangebietsrand verrohrte Graben auf ca. 30 m Länge freigelegt und zu renaturiert werden. Im Bereich der Biotopfläche zwischen dem nördlichen Baugebiet und der Planstraße soll der Graben außerdem von Bauschutt geräumt und teilweise freigelegt werden und kann so auch in seiner Gewässerfunktion gestärkt werden.

Somit kann die v.g. geringfügige Überplanung des ÜSG mehr als erforderlich kompensiert werden.

Die Stadt Ilsenburg hat beim LK Harz als untere Wasserbehörde gem. § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Ausnahmeantrag für die v.g. Abweichungen vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet gestellt.

Hochwasserschutz

Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse werden Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gegeben (s. Ziff. 9.8). Eine Renaturierung des Suenbachs zur Minderung von Hochwasserschäden ist nicht möglich, weil der Suenbach zum denkmalgeschützten Teich- und Grabensystem der historischen Mühlen- und Hüttenwasserversorgung Ilsenburgs gehört.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Eine zukünftige bauliche Erweiterung darf nicht zu einer Erhöhung der direkten Abflüsse in den Suenbach führen. Zur Minderung des abzuleitenden Oberflächenwassers wird deshalb in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde präventiv festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser soweit nach den Bodenverhältnissen möglich vorzugsweise zu versickern ist und dass für die Befestigung von Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

Nach dem erstellten Bodengutachten der Nordharz Geo-Consult ist der nördliche Teilbereich infolge Vernässung und Stauwasser bei Hochwasser für eine Versickerung ungeeignet und die Wasserdurchlässigkeit der übrigen Böden ist ebenfalls grenzwertig. Dachflächenwässer sollten deshalb über das RW-Netz abgeleitet werden.

Das Ingenieurbüro EVPLAN, Derenburg, hat im Jahr 2012 im Auftrag der Stadt Ilsenburg eine Variantenuntersuchung zum Regenwasserkonzept durchgeführt. Darin wird die Realisierung der Variante 5 empfohlen, welche eine direkte Ableitung des aus dem B-Plan-Gebiet anfallenden Regenwassers über einen neuen Kanal im freien Gefälle Richtung Hochofenstraße vorschlägt. Die direkte Vorflut Richtung Ilse trägt zu einer Entspannung am Kitzsteinteich in Hochwassersituationen bei. Ausgehend von der genehmigten Einleitmenge und der teilweise schon berücksichtigten RW-Ableitung des Bahnhofsviertels ist der vorhandene DN 500 RW-Kanal nicht überlastet und hat Reserven. Die Einleitstelle in die Ilse ist vorhanden und durch die Wasserbehörde genehmigt. Die erforderliche Rückhaltung des plangemäß anfallenden zusätzlichen Oberflächenwassers kann dabei in Stauraumkanälen erfolgen.

4.12 Natur und Grün (s. auch Ziff. 5)

Private Grünflächen

Für den nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Bebauungszusammenhang an der Teichstraße wird eine kleine private Grünfläche der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt,

damit für die dicht bebauten Grundstücke Teichstraße 13, 14 und 15 die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer privaten Freiflächen besteht.

Der nördliche als extensiver Garten genutzte Teilbereich des Flurstücks 3010/193 mit altem Obstbaumbestand und kleinem Teich wird zur Ergänzung der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche und deren Bedeutung als Lebensraum geschützter Arten ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Nördlich der geplanten Altenwohnanlage ist eine Grünfläche/Park- und Gartenanlage als privater Freiraum- und Außenaufenthaltsbereich der Wohnanlage vorgesehen.

Südlich des Kitzsteinteiches liegt eine Fläche mit privaten Gärten (Eigentümer Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH). Die Gärten sind an die Mieter der Faktoreistraße 4d und 4e (Faktorei) verpachtet. Um den Wohnwert der innenstadtnahen Wohnungen zu erhalten, wird der Bereich der Gärten mit Ausnahme eines ca. 13 - 14 m breiten Streifens am Nordrand als private Grünfläche der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplans wird den geplanten Baugebieten eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche am SW- und S-Rand des Kitzsteinteichs zugeordnet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der geplante Entlastungsgraben ist innerhalb dieser Fläche möglichst naturnah auszubauen. Der geschützte Gehölzbiotop wird zum Teil in diese öffentliche Grünfläche einbezogen (s. Ziff. 5).

Die Grünflächen haben Bedeutung sowohl für die geplante Altenwohnungen als naturnaher Bewegungs- und Freizeitraum als auch für die Attraktivität der Kurstadt Ilseburg (Stadtbild, innerstädtisches Fuß- und Wanderwegenetz, Außenaufenthaltsbereiche) sowie als Habitat der in der natur-schutzrechtlichen Untersuchung kartierten geschützten Fauna.

Die Grünflächen verbinden mit dem Fußwegenetz „Tannengang“-„Pinneckenpuckergasse“ östlich und nördlich des Teiches.

Der 13 - 14 m tiefe Streifen am Südufer des Kitzsteinteiches wird als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, damit die Voraussetzung zur Vergrößerung der bisher schmalen öffentlichen Grünfläche als Teil eines Stadtparks mit Naherholungsfunktion geschaffen werden kann.

Zum Zwecke der vernetzenden Durchgrünung des gesamten Plangebiets werden für die Baugebiete außerdem randliche und flächenbezogene Pflanzungen festgesetzt.

4.13 Stadtbild

Am SW- und S-Rand des Kitzsteinteichs wird eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche für die innerstädtische Erholung geschaffen. Dieser Grünfläche werden attraktive Bau- und Wohngebiete mit relativ hoher baulicher Nutzung zugeordnet.

Aus ortsgestalterischen Gründen haben baulich umschlossene Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen, Carports und Garagen mindestens 1,5 m Abstand von der Planstraße, vom festgesetzten Fußweg und von öffentlichen Grünflächen einzuhalten.

Ebenfalls aus Ortsbildgründen der Kurstadt wird festgesetzt, dass Gartenhäuser, Geräteschuppen und allseits baulich umschlossene Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche Freizeitgärten vom Suenbach, der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und dem Weg Tannengang einen Abstand von 1,5 m einzuhalten haben. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz.

4.14 Kinderspielplätze, Kindergärten

Spielplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind private Kleinkinderspielplätze zu errichten. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, z.B. südlich des Anglerheims kann bei Bedarf ein kleiner öffentlicher Kinderspielplatz realisiert werden.

Kindergärten

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets steht die Kindereinrichtung „Kinderland am Eichholz“ mit Kinderkrippen- und Kindergartenbereich mit Halb- und Ganztagesplätzen zur Verfügung.

4.15 Immissionsschutz

Mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird Vorsorge dafür getroffen, dass die westlich, nördlich und südlich angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen von möglichen Emissionen der neuen Baugebiete nicht untypisch beeinträchtigt werden.

Die unter Ziff. 3.6 festgestellte geringe randliche Überschreitung des Nachorientierungswertes nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (45 dB (A)) betrifft nicht die von der Straße entfernter liegende überbaubare Grundstücksfläche. Da in der vorgelagerten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche als potentielltem Außenaufenthaltsbereich der Tagesorientierungswert von 55 dB (A) ebenfalls nicht überschritten wird, kann für das betreffende Baugebiet davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

Die in diesem Bereich fast lückenlos vorgelagerten Gebäude der Grundstücke Faktoreistraße 7 - 10 und das vorgelagerte Hotel bewirken außerdem eine wirksame Abschirmung, die bei den überschläglich als freie Schallausbreitung ermittelten Lärmpegeln nicht berücksichtigt wurden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein immissionsrechtlicher Konflikt der Planung nicht gegeben ist.

4.16 Denkmalschutz

Der Kitzsteinteich und der Suenbach, die zum als Kulturdenkmal geschützten Teich- und Grabensystem Ilsenburgs gehören, werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung einer uferbegleitenden öffentlichen Grünfläche am Kitzsteinteich schafft Voraussetzungen zu denkmal-konformen Entwicklungsmaßnahmen.

4.17 Bodenschutz

Nach den erstellten Bodengutachten ergibt sich im gesamten Plangebiet kein Konflikt mit den Prüfwerten gem. BBodSchV. D.h. eine Nutzung des Areals als Wohngebiet ist grundsätzlich möglich (sh. Ziff. 3.2).

4.18 Eigentums- und Rechtsverhältnisse (Anlage 5 – Eigentumsverhältnisse)

Der Bebauungsplan berücksichtigt privates Grundeigentum soweit es im Rahmen eines zweckmäßigen Erschließungs- und Nutzungskonzepts möglich ist:

Der unbebaute nördliche Teilbereich des privaten Flurstücks 3010/193 wird am Südrand als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im restlichen nördlichen Teilbereich entsprechend seiner ökologischen Wertigkeit als private Grünfläche. Von der Planstraße und dem geplanten Entlastungsgraben wird das Flurstück nicht belastet.

Das Grundstück der ehemaligen FDGB-Ferienhaussiedlung wird überwiegend als Baugebiet ausgewiesen. Mit dem Eigentümer hat die Stadt einen Flächentausch vereinbart, mit dem der Landverlust infolge der Planstraße, des Entlastungsgrabens und der öffentlichen Grünfläche am Südufer des Teiches ausgeglichen wird.

Für das Anglerheim besteht ein langjähriges Nießbrauchrecht auf städtischem Gebiet, für den Zugang von der Teichstraße auf dem Teichdamm besteht ein Pachtvertrag. Vorrangiges Ziel der Stadt Ilsenburg ist die biotopkonforme Entwicklung des westlichen Teichufers. Eine planungsrechtliche Verfestigung der Gebäude des Anglerheimes würde diesem Ziel entgegenstehen. Deshalb wird für diese Gebäude kein Baurecht festgesetzt. Der Bestandsschutz des Anglerheims und ggf. erforderliche Umbauten und Instandsetzungen sind mit privatrechtlichen Verträgen zu regeln.

Am Nordrand des Plangebietes wird den außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Grundstücken Teichstraße 13, 14 und 15 eine private Grünfläche/Zweckbestimmung Hausgärten als Erweiterungsfläche des Außenaufenthaltsbereichs der dicht bebauten Grundstücke zugeordnet. Als rückwärtiger Erschließungsweg der Häuser Teichstraße 12 und 12a wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die private Grünfläche/Park- und Gartenanlage festgesetzt.

Die vorhandenen Freizeigärten werden mit Ausnahme eines ca. 12 m Streifens am Nordrand erhalten. Dieser Streifen wird als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen, damit am Südufer des Kitzsteinteiches die Voraussetzungen zur Vergrößerung der bisherigen schmalen öffentlichen Grünfläche als Stadtpark mit Erholungsfunktion und Möglichkeiten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (randliches Vogelgehölz) geschaffen werden können. Im Bereich des damit geschaffenen Parkstreifens befindet sich am Ostrand ein brach gefallener Garten und der daran

westlich anschließende Bereich ist z.Z. ein naturnaher extensiver Gartenbereich, so dass der Bebauungsplan zum Vorteil der Allgemeinheit nur relativ geringfügig in bestehende private Nutzungen eingreift.

Die Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Faktoreistraße 7 und 8 wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Deren Erschließung bleibt über den festgesetzten Fußweg gesichert.

Nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg wird auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB mit der vorliegenden Planung und Planbegründung ein gerechter Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen herbeigeführt.

4.19 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf (Anlagen 3a und 3b) ist ein unverbindlicher Vorschlag für die bauliche Nutzung i. R. der Bebauungsplanfestsetzungen.

Für das nördliche Baugebiet ist in der Anlage 3a die Nutzung mit einer betreuten Wohnanlage und in der Anlage 3b die Nutzung mit kleinen Mehrfamilienhäusern dargestellt. Für die übrigen Baugebiete werden mehrheitlich kleine Mehrfamilienhäuser mit 5 – 6 Wohnungen dargestellt, mit denen kleinere, attraktivere Stadtwohnungen bereitgestellt werden.

Die Baugebiete können alternativ mit Reihenhäusern mit kleinen Hausgärten, Kettenhäusern und Einfamilienhäusern mit privaten Zuwegungen bebaut werden.

5 Belange des Naturschutzes

5.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind dessen ungeachtet in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für („normale“) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Berücksichtigung waldrechtlicher Anforderungen.

5.2 Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant keine Belange von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie 92/43/EWG) und der europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG). Das Plangebiet befindet sich nach dem LEP-LSA im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“, in dem den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Nach dem Biotopkataster des Landkreises Harz befindet sich in der Mitte des Plangebiets ein vom Kitzsteinteich bis zu den bebauten Grundstücken an der Faktoreistraße überschlägig abgegrenzter gesetzlich geschützter Biotop nach § 37 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA (Hecken- und Feldgehölz).

5.2.1 Biotopkartierung

Aufgrund dieser Situation wurde von der FLU-Planungsgemeinschaft GbR im Oktober 2010 und im April/Mai 2011 eine genauere Biotopkartierung und faunistische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt. Danach erfüllen folgende Bereiche die Kriterien des § 30 BNatSchG bzw. des § 22 NatSchG LSA und sind damit gesetzlich geschützte Biotope“ (s. Anlage 6 - Biotopkartierung).

Der größte zusammenhängend abgegrenzte Bereich, der die Kriterien der Schutzwürdigkeit erfüllt (Teilfläche I), umfasst im Wesentlichen den gesamten Gehölzbereich D inklusive des hierin befindlichen Grabens. Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um einen Baumbestand aus überwiegend heimischen Gehölzen (HEC), der die Kriterien eines naturnahen Feldgehölzes erfüllt.

Des Weiteren wurden Randbereiche der Fläche A insoweit als geschützte Biotope abgegrenzt, wie sie die in der „Handlungsanweisung zur Kartierung geschützter Biotope nach § 37 (neu: § 22) NatSchG LSA“ genannten Kriterien erfüllen:

- Der somit einbezogene nördliche Teilbereich **II** des Gebietsteiles A umfasst die Baum-/Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB), die den Übergang der ehemaligen Bungalowfläche zum Kitzsteinteich bildet.
- Der östliche Teilbereich **III** der Fläche A beinhaltet einen naturnah ausgebildeten Heckenstreifen (HHB) aus überwiegend heimischen Gehölzen, die hier den linken Uferstreifen des Suenbaches bilden.
- Ein ebenfalls naturnaher Heckenbereich (Teilfläche **IV**) findet sich an der Westseite des Gebietsteiles A, im Übergang zum Gartengrundstück C. Auch hier handelt es sich um eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HBB).
- Die beiden nördlich des Gärtneigeländes befindlichen Gehölzgruppen erfüllen ebenfalls die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops. Es handelt sich um eine Baumgruppe HEC (Teilfläche **V**) und eine Strauch-Baumhecke HBB (Teilfläche **VI**), jeweils überwiegend bestehend aus heimischen Arten.

Nr.	Einstufung §22 (NatSchG LSA)	Betroffene Bereiche (Gebietsteile lt. Abb. 2)	Biotoptyp	Gesamtfläche [m ²]	Punktwert	Biotopwert Gesamtwert (Punktwert x m ²)
I	Hecken und Feldgehölze	D (gesamter Bereich)	HEC	2.150	20	43.000
II	Hecken und Feldgehölze	A (nördl. Randbereich)	HHB	200	20	4.000
III	Hecken und Feldgehölze	A (östl. Randbereich)	HHB	650	18	11.700
IV	Hecken und Feldgehölze	A (westl. Randbereich)	HHB	306	18	5.508
V	Hecken und Feldgehölze	E3 (Gehölzinsel)	HEC	380	20	7.600
VI	Hecken und Feldgehölze	E (Hecke, räumlicher Zusammenhang zu E3)	HBB	160	18	2.880
Gesamt				3.846		74.688

5.2.2 Besonderer Artenschutz

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 19 Vogelarten innerhalb des Plangebietes und weitere sieben im direkten räumlich-funktionalen Bezug zu diesem beobachtet. Die im Gebiet festgestellten Vogelarten entsprechen dem standortgemäß zu erwartenden Artenspektrum. Alle europäischen Vogelarten zählen zu den besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG.

Die Anzahl an gefundenen Individuen bzw. potentiellen Brutpaaren ist, bezogen auf die Gebietsgröße und die innerstädtische Lage berücksichtigend, insbesondere bei typischen Heckenbrütern wie der Mönchsgrasmücke durchaus als verhältnismäßig hoch zu bewerten. Dies lässt sich erklären mit den im Gebiet vorhandenen, als Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum geeigneten dichten Gebüschbereichen, mit der zumindest teilweise erschwerten Zugänglichkeit und dem insgesamt im Plangebiet vorliegenden Spektrum unterschiedlich strukturierter Bereiche, die nicht zuletzt auch durch das jahrelange „Brachliegen“ bestimmter Gebietsteile mit weitgehend ungestörter Sukzession entstehen konnten.

In weiten Teilen ist aber auch festzustellen, dass die Flächen im Plangebiet, die der Sukzession und Verbuschung unterliegen (v.a. Fläche A) stark beeinträchtigt und gestört sind, z. B. durch Gebäuderuinen und deren Reste, belastete Böden und Materialien sowie Bauschutt, Müll und Unrat. Alle gefundenen Amphibienarten sind aufgrund ihrer Einstufung in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt gemäß § 44 BNatSchG. Von den gefundenen Arten ist nach den Grundsätzen derselben Paragraphen keine Art streng geschützt. Es wurden keine Amphibien-Arten des Anhangs II oder IV der Natura2000-(FFH)-Richtlinie gefunden.

Der offene Grabenabschnitt innerhalb des Gehölzgürtels D erfüllt erwiesenermaßen die Funktion eines Fortpflanzungshabitates für den Bergmolch sowie eventuell auch für den Feuersalamander, von dem ein adultes Exemplar gefunden wurde. Von Erdkröte und Teichfrosch wurden nur Einzel-exemplare gefunden, sodass nicht davon auszugehen ist, dass von diesen Arten größere Popula-tionen das Plangebiet als Landhabitat nutzen bzw. die zur Verfügung stehenden Gewässer aktuell als Laichhabitat dienen. Vor allem der ehemals kleine Tümpel auf dem Gartengrundstück (C) hat durch Ausbaggerung im Frühjahr 2011 seine möglicherweise vormals vorhandene Funktion als Amphibienlaichgewässer verloren.

5.2.3 Naturschutzrechtliche Bewertung

Biotope

Das Zerstörungsverbot für geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, ergänzt um die laut § 22 NatSchG LSA in Sachsen-Anhalt zusätzlich geschützten Biotope, bleibt auch im sog. Beschleunig-ten Verfahren nach § 13a BBauG bestehen. Auf Antrag der Gemeinde kann von der Naturschutz-behörde eine Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung gewährt werden, wenn die Beeinträchti-gungen ausgeglichen werden können (vgl. § 30 Abs. 2 und 3 BNatSchG).

Wird eine Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung gewährt, bedarf es für die Durchführung ansonsten zulässiger Vorhaben dann keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes mit dem Vorhaben begonnen wird (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Artenschutz

Bei einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten sowie von europäischen Amphibienarten liegt ein Eingriff nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 vor. Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 ist mit diesem Eingriff kein Verbotstatbestand erfüllt, sofern die ökologische Funktion der betroffenen Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Um dieses zu gewährleisten sind unter Umständen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 notwendig.

5.2.4 Minimierung der Eingriffe

Der Eingriff in den zentralen Gehölzbiotop HEC mit wasserführendem Graben (Anlage 2, Bereich I) wird im Planentwurf mit einer Zurücknahme der baulichen Nutzung und einer Verschiebung der Planstraße an den Südrand des Biotops verringert. Dadurch kann der Biotop etwa zur Hälfte erhalten bleiben und als öffentliche Grünfläche mit dem Uferpark des Kitzsteinteichs verbunden werden.

Das geplante Wohngebiet für altengerechte und betreute Wohnungen erfordert aus wirtschaftlicher Sicht eine Grundstücksgröße von 3.000 -3.500 m². Hinzu kommt, dass aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der nördliche Teilbereich nicht wie im Entwurf 11/2011 für die verkehr-liche Anbindung an die Teichstraße entwickelt werden kann. Dadurch verlagert sich das nördlich Baugebiet in südliche Richtung und beansprucht den Gehölzbiotop nunmehr mehr als im früheren Planentwurf.

Aus diesen Gründen können Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA ge-schützten Biotope nicht vermieden werden. Nach dem Bebauungsplanentwurf verbleibt ein unver-meidbarer Eingriff in die nachfolgend aufgeführten Biotope nach der naturschutzfachlichen Unter-suchung (Nummerierung der gelben Teilflächen gem. Anlage 2 Biotopkartierung):

I	Teilflächen des Biotops	HEC	ca. 680 m ²
III	Uferbereich des Suenbachs	HHB	ca. 290 m ²
IV	westlicher Randbereich des ehem. Feriendorf	HHB	ca. 190 m ²
V	Gehölzinsel im Teilgebiet E1	HEC	ca. 160 m ²
VI	Gehölzinsel im Teilgebiet E3	HBB	ca. 400 m ²
			ca. 1.720 m ²

5.2.5 Abwägung der Überplanung von Biotopen

Die mit der Überplanung als Baugebiete und Verkehrsflächen einhergehende Beeinträchtigung der v.g. Biotope ist nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg unter Beachtung folgender Ziele und Grundsätze als unvermeidbar hinzunehmen:

- raumordnerischer Grundsatz G 10-2 des REP Harz:
Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich
- raumordnerischer Grundsatz G 15 des REP Harz:
Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion (z.B. demographische Entwicklung) zu berücksichtigen
- Ziel einer angemessenen Verdichtung und sparsamen Verwendung von Grund und Boden in zentrumsnaher Lage und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernstadt“
- Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit:
Nach der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Ilse können der nördliche Teilbereich westlich des Kitzsteinteichs und ein kleinerer Bereich zwischen des Stadtgärtnerei und dem ehemaligen Ferienlager nicht wie im Entwurf 11/2011 geplant baulich genutzt werden. Da damit wesentliche zentrale Bereiche von der städtebaulich angestrebten baulichen Verdichtung ausgenommen sind, ist gemäß der Ziel einer wirtschaftlichen Erschließung eine teilweise Überplanung der Biotope unvermeidlich

Es wird als vorrangig angesehen, das außerhalb des Überschwemmungsgebiets verbleibende unbebaute zentrale Gebiet nachzuverdichten und wieder nutzbar zu machen, das hydrologisch anspruchsvolle Gebiet mit der Schaffung attraktiver Bau- und Wohngebiete relativ hoher baulicher Dichte wirtschaftlich zu erschließen, einer zentral gelegenen Grünfläche am Kitzsteinteich als innerstädtische Erholungsfläche zuzuordnen und Ausgleichsmaßnahmen so weit als möglich innerhalb des Plangeltungsbereichs durchzuführen.

Mit der Nutzbarmachung des Plangeltungsbereichs kann der Inanspruchnahme außerörtlicher Flächen und somit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden.

5.2.6 Aufwertungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Antrag auf Befreiung

Als Ausgleich für diese Eingriffe sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (Nummerierung der Teilgebiete gem. Anlage 7):

Im Plangeltungsbereich

1. Biotop: Freilegung, Renaturierung und Vernässung des teilweise verrohrten Grabens, Entfernung von Bauschutt im Gehölzbiotop, Rückbau des ehemaligen Pumpenhauses und der ehemaligen Fernheizleitungen einschl. Renaturierung, Verbindung des Biotops mit dem erweiterten Uferpark zu einer zusammenhängenden öffentliche Grünfläche
2. Entfernung von standortfremden Neophyten (Japanischer Staudenknöterich „Fallopia japonica“) auf einer Fläche von insgesamt ca. 50 m²
3. Rückbau ehemaliger Ferienhäuser innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage in einer Größe von ca. 200 m² Grundfläche, teilweiser Rückbau der ca. 1,5 m hohen Formsandauffüllung auf einer Fläche von ca. 500 m² und Entwicklung zu einer naturnahen Parkanlage
4. Schaffung eines dichten Vogelgehölzes am Südrand des erweiterten Uferparks auf ca. 200 m²
5. Renaturierung/Vernässung des nördlichen Grabenteilstücks innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ca. 100 m²)
6. Entfernung von standortfremden alten Hybridpappeln zwischen Planstraße A und westlichem Uferweg und Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern auf ca. 150 m² (teilweise außerhalb des Plangeltungsbereichs)
7. Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit des Suenbachs durch den geplanten Entlastungsgraben. Mit dem Bau des Grabens Schaffung von Lebensraum für Amphibien und Uferstauden, insbesondere im naturnah auszubauenden nördlichen Teilstück

Außerhalb des Plangeltungsbereichs:

8. Erweiterung und Entwicklung des Strauchbereichs am nördlichen Damm des Kitzsteinteichs auf einer Fläche von ca. 150 m² der städtischen Flurstücke 820/208 und 3577 zu einem dichten Vogelgehölz.

Flächenbilanz

1.	ca. 1.400 m ²
2.	ca. 50 m ²
3.	ca. 600 m ²
4.	ca. 200 m ²
5.	ca. 100 m ²
6.	ca. 150 m ²
7.	ca. 700 m ²
8.	ca. 150 m ²
	<u>ca. 3.350 m²</u>

Demnach können für plangemäße Eingriffe in Flächen von 1.720 m² Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen von ca. 3.350 m² vorgenommen werden.

Zusätzlich wird mit dem Bau des Entlastungsgrabens im Gebiet zwischen Faktoreistraße und Prinzess-Ilse-Schule die ökologische Durchlässigkeit des Suenbachs verbessert.

Auf der Grundlage der mit dem Planentwurf vom 12.12.2011 vorgesehenen Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gestellt und die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung am 21.12.2011 erteilt.

Aufgrund des nun entwickelten neuen Planentwurfs wird ein aktualisierter Antrag auf eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gestellt. Die Art und die Durchführung der geplanten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landkreis Harz als untere Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Detail geregelt.

Städtebauliche Pflanz- und Grünflächenfestsetzungen

Die übrigen städtebaulichen Pflanz- und Grünflächenfestsetzungen (u.a. Erweiterung und Entwicklung des südlichen Uferparks) führen ebenfalls zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung und einem Teilausgleich für die plangemäßen Eingriffe.

6 Begründung der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**6.1 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 90 Abs. 5 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)

Die für große Teile der bebauten Ortslage der Stadt Ilsenburg erlassene „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“ gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und ist zusätzlich zu seinen Festsetzungen zu beachten.

Zur Einfügung der Gebäude in das gewachsene bauliche Umfeld des Plangebietes wird die v. g. örtliche Bauvorschrift um folgende Vorschriften ergänzt:

Dachformen, Dachneigung

Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°.

Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen sind als geneigte Dächer auch Zeltdächer, flachere Dachneigungen und Flachdächer als Gründach zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt, ausgenommen Flachdächer als Gründach, 20°.

Gebäudeform

Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen können die obersten Geschosse auch als sog. Staffelgeschoss errichtet werden. Bei Staffelgeschossen ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

In den allgemeinen Wohngebieten mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist die Hauptaußenwand des dritten Geschosses mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen (sog. Staffelgeschoss) und mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

Da ein Staffelgeschoss in der Landesbauordnung nicht definiert ist, wird zusätzlich festgesetzt, dass die Grundfläche des dritten Geschosses mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen muss.

Werden die Gebäude ohne zurückgesetztes drittes Geschoss errichtet, darf im nördlichen Baugebiet **1** die Traufhöhe bzw. bei Gründächern die OK Attika von 8,0 m und im östlichen Baugebiet **2** von 7,5 m nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 zu bestimmen.

Einfriedungen

Innerhalb und am Rande der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Sockelmauern für Einfriedungen und blickdichte Einfriedungen nicht zulässig, damit die ökologische Durchlässigkeit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Sockelmauern würden außerdem den Retentionsraum des hochwassergefährdeten Gebiet beschränken.

7 Hinweise zur nachrichtlichen Übernahme

7.1 Überschwemmungsgebiet der Ilse (ÜSG)

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilse wird gemäß der 1. Änderung der Verordnung vom 17.2.2013 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß Hinweis des für die rechnerische Ermittlung der Überschwemmungsgebietsabgrenzung verantwortlichen Ingenieurbüros Hartung + Partner, wurden für die kleinen ÜSG-Exklaven auf dem Flurstück 3010/193 und an der Einmündung der Planstraße auf die Faktoreistraße keine einschränkende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, weil diese Bereiche keine direkte Verbindung zum ÜSG haben und hinsichtlich des ÜSG der Ilse nicht von wesentlicher Bedeutung seien. Es wird davon ausgegangen, dass diese Bereiche in der nächsten Änderung der Verordnung herausgenommen werden.

Hinsichtlich des ÜSG-Teilbereichs an der Einmündung der Planstraße wird ergänzend abgewogen, dass der Verlauf der Planstraße und die Lage der Einmündung auf die Faktoreistraße aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Funktionalität des Hotelgrundstücks alternativlos sind.

Da der ÜSG-Teilbereich hier schon vollständig versiegelt ist (großes Garagengebäude incl. Zufahrt von der Faktoreistraße, versiegelte Fahr- und Stellplatzbereiche des Hotels) und keine wesentliche Anhebung der Einmündung erforderlich ist, bewirkt die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung des ÜSG-Teilgebiets.

Für das Einfamilienhaus-Grundstück innerhalb des Flurstücks 3010/193, das ebenfalls von einer ÜSG-Exklave betroffen ist, wurde schon vor der Festsetzung des ÜSG eine Bauvoranfrage nach § 34 BauGB positiv beurteilt. Das Baugrundstück soll in den Bebauungsplan einbezogen werden. Der Bebauungsplan bewirkt somit keine Beeinträchtigung der planungsrechtlichen Situation.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilseburg vom 14.06.2006 und die örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

7.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilseburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004-Amtsblatt LK WR vom 29.10.2004, S.526-, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007- Amtsblatt LK WR vom 30.04.2007, S. 129) gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und ist zusätzlich zu seinen Festsetzungen zu beachten.

7.4 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Kernstadt“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme des zeichnerisch abgegrenzten Teilbereichs im durch Ratsbeschluss vom 05.06.1996 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" (genehmigt und in Kraft getreten am 03.07.1997).

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 2,3 ha. Davon sind:

• Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,16 ha	
• Verkehrsflächen	0,17 ha	
- Planstraße		0,15 ha
- Fußweg		0,02 ha
• Grünflächen	0,89 ha	
- öffentliche Parkanlage und Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft		0,49 ha
- private Grünflächen		0,40 ha
• Wasserflächen	0,11 ha	
- Suenbach		0,04
- Entlastungsgraben		0,07

9 Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.2 Verkehrliche Erschließung

Das zugunsten der Häuser Teichstraße 12 und 12a festgesetzte Wegerecht ist ergänzend mit privatrechtlichem Vertrag (z.B. Grunddienstbarkeiten) zu regeln.

Die Erschließung des südwestlichen Teilbereichs des Allgemeinen Wohngebiets WA₂ kann über die Planstraße erfolgen.

Privater Durchgangsverkehr von der schmalen Gasse zur Planstraße A ist mit baulichen Maßnahmen (z.B. mit abschließbaren Pollern am Nordrand des Grundstücks Faktoreistraße 8) zu verhindern.

Die Erschließung der einzelnen Wohngebäude bzw. –grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA erfordert abhängig von der Art der Bebauung interne Wohn- bzw. Privatwege, die zur Sicherung der Erschließung ggf. mit Grunddienstbarkeiten zu sichern wären (s. Anlagen 3a und 3b - städtebaulicher Entwurf).

Da an der Straßeneinmündung auf die Faktoreistraße durch das Hotelgebäude die ostseitige Anfahrtsicht von 3 m / 70 m nicht eingehalten wird, ist an der Einmündung der Planstraße ein Stoppschild notwendig.

Die Planstraße kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nur mit einer Verkehrsflächenbreite von 5,5 – 6,0 m verwirklicht werden. Aufgrund des dabei fehlenden getrennten Fußwegs, wird empfohlen, die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen und den Fußweg höhengleich mit farblich abweichendem Pflaster zu bauen.

9.3 Flächen für die Feuerwehr, Abfallentsorgung

In den allgemeinen Wohngebieten WA₂ ist bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche § 5 BauO LSA i.V. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ besonders zu beachten.

Die Müllsammelbehälter sind am Tag der Entleerung an der festgesetzten öffentliche Verkehrsfläche aufzustellen. Hinsichtlich des nördlichen WA-Gebietes wird davon ausgegangen, dass die Müllsammelfahrzeuge auf der ca. 40 m langen Stichstraße zurücksetzen, damit die Sammelbehälter auch am Nordrand der Stichstraße aufgestellt und entleert werden können.

9.4 Öffentliche Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebiets sind grundsätzlich ausreichende Kapazitäten im bestehenden Netz vorhanden.

Löschwasser:

Für den Brandgrundschutz ist gem. den technischen Regeln des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ entsprechend den geplanten Nutzungen folgender Löschwasserbedarf für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen:

WA, II-III Vollgeschosse, GFZ 0,7-1,0 mind. 96 m³/h (1600l/min)

Der für Löschwasserzwecke zu nutzende Hydrant Nr. 27 in der Hochofenstraße vor dem Haus Nr. 16 stellt gemäß Mitbenutzungsvereinbarung vom 18.05.1999 mit den Stadtwerken Wernigerode hiervon 50 % zur Verfügung (800 l/min). Die Mitbenutzung des Hydranten ist durch Vereinbarung vom 18.05.1999 mit den Stadtwerken Wernigerode geregelt. Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des Teilbereichs westlich des Flurstücks 3010/193 innerhalb des zulässigen Umkreises von 300 m. Für den nicht abgedeckten Bereich und zur Erfüllung des restlichen Löschwasserbedarfs (800 l/min) wird der vorhandene Hydrant an der Einmündung der Planstraße in die Faktoreistraße in den Mitbenutzervertrag mit den Stadtwerken Wernigerode einbezogen.

Zusätzlich steht der angrenzende Kitzsteinteich als unabhängige Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 150 m zur Verfügung.

Schmutzwasser:

Für den Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Abwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes „Holtemme-Bode“ stehen im Netz und im Klärwerk ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Regenwasser:

Die Forderungen, Randbedingungen und die i. R. der späteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zu klärenden Lösungsmöglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung sind unter Ziff. 4.10 dargestellt.

Öffentliche Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung wird von der „enwi“ (Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR) durchgeführt.

Mit Beschilderung (Parkverbot) ist Vorsorge dafür zu treffen, dass Müllsammelfahrzeuge und andere Lastfahrzeuge auf den schmalen Planstraßen (Breiten 5 bzw. 6 m) durch parkende Fahrzeuge nicht behindert werden.

Das für Abfallsammelfahrzeuge notwendige Lichtraumprofil von 4,00 x 3,55 m darf durch das Aufstellen von Straßenbeleuchtungsanlagen oder durch Anpflanzungen nicht eingeschränkt werden.

9.5 Private Versorgungsträger

Die Elektrizitätsversorgung des Gebiets wird von der Avacon AG durchgeführt. Die Erschließung mit Einrichtungen der Telekommunikation obliegt der Deutschen Telekom AG. Das Plangebiet kann von der Harz Energie GmbH & Co.KG mit Erdgas versorgt werden.

9.6 Baugrund, Bodenschutz

Nach dem Bodengutachten ist in den Bereichen der Auffüllungen (ehemalige Ferienhäuser und ehemaliges Heizwerk) und in den organisch durchsetzten und/oder feinkörnigen Bildungen mit weicher Konsistenz von erhöhten Aufwendungen bei der Ausbildung der Gründung zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit auszugehen. Zur Klärung der detaillierten Baugrundverhältnisse empfiehlt sich deshalb im Einzelfall die Beauftragung einer bauwerkspezifischen Baugrunduntersuchung. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Gemäß § 3 Abs. 6 KrW-/AbfG ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur vollständigen Entsorgung anfallender Abfälle dem Bauherrn.

Bei der Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind die Bestimmungen der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i. d. g. F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

9.7 Kampfmittel

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 24) zu informieren, damit die Einsatzleitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

9.8 Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser

Aufgrund des möglichen Hochwassers des Suenbachs und der sporadisch auftretenden Vernäsung des südlichen und nördlichen Teilgebietes wird im Bebauungsplan die Empfehlung gegeben, nur Gebäude ohne Keller zu errichten und eine Fußbodenhöhe von mind. 0,5 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn einzuhalten. Sind Keller unbedingt erforderlich, wird empfohlen, diese unter Berücksichtigung des hydrostatischen und -dynamischen Grundwasserdrucks in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

9.9 Anpflanzungen

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) vom jeweiligen Grundstückseigentümer bauabschnittsweise durchzuführen. Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Hinsichtlich von Anpflanzungen in Grenznähe, u.a. zur Unterhaltungssicherung des Suenbachs, wird außerdem auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsgesetz LSA (§ 34 NbG) verwiesen.

9.10 Naturschutz, Baumschutz

Naturschutz

Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten oder der nachfolgenden Bebauung Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten gem. § 42 und 43 BNatSchG betroffen sein, ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

Baumschutz

Hinsichtlich der gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg zu schützenden Bäume ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Geschützte Gehölze, die nicht erhalten werden können, sind durch gleichwertige zu ersetzen.

9.11 Denkmalschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3),

14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen. 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.

9.12 Der Stadt Ilsenburg voraussichtlich entstehende Kosten

Die Erschließungskosten werden mit Ausnahme des Entlastungsgrabens gem. BauGB von der Stadt getragen und nach der Erschließungskostenbeitragsatzung auf die jeweiligen Grundeigentümer umgelegt.

Für die Erschließung entstehen der Stadt Ilsenburg im Endausbau voraussichtlich folgende überschlägliche Kosten (netto):

Erschließungsmaßnahme	überschläglich geschätzte Kosten
Planstraße, Grundstückszufahrten, Beleuchtung und Begleitgrün, Fußweg (neuer Abschnitt)	ca. 165.000 €
Gestaltung und biotopgerechte Herrichtung der öffentlichen Grünflächen einschl. Graben	ca. 35.000 €
Geschätzte Gesamtkosten	ca. 200.000 €

Die Kosten der Regenwasserkanalisation werden von der Stadt und dem Abwasserverband je zur Hälfte getragen:

Regenwasserkanal, Regenrückhalteeinrichtungen	ca. 50.000 €
---	--------------

Der Bau der Wasserversorgung obliegt den Stadtwerken und der Bau des Schmutzwasserkanals dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode:

Wasserversorgung	ca. 25.000 €
Schmutzwasserkanal	ca. 45.000 €

Der Entlastungsgraben wird im Rahmen von Maßnahmen gebaut und mit Landesmitteln gefördert. Der Eigenanteil der Stadt für den Teilbereich im Plangeltungsbereich beträgt ca.:

Entlastungsgraben	ca. 75.000 €
-------------------	--------------

Zusätzlich entstehen für die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete private Erschließungskosten (Privatwege, private Wasser- und Abwasserleitungen, etc.).

Die Kosten für die Strom- und Gasversorgung und für das Fernmeldenetz etc. werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Nutzer umgelegt.

10 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2011 bis einschl.17.06.2011 auf der Grundlage eines Planvorentwurfs frühzeitig von der Planung unterrichtet. Dabei wurde eine Sammelstellungnahme von Mietern des Gebäudes Faktoreistraße 4d und 4e abgegeben. Die Stellungnahme wurde für den darauf entwickelten Planentwurf teilweise berücksichtigt und teilweise abgewogen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung im Stadtanzeiger vom 09.12.2011 und durch Auslegung im Bauamt der Stadt Ilsenburg in der Zeit vom 19.12.2011 bis 27.01.2012 zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurden von privater Seite von den Bewohnern der Teichstraße 12 und 14 Anregungen vorgebracht. Aufgrund des zwischenzeitlich am 17.07.2012 in Kraft getretenen Überschwemmungsgebiets der Ilse wurde die Weiterführung des Planverfahrens ausgesetzt und zu den abgegebenen Stellungnahmen kein Beschluss gefasst.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der geänderte Planentwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

- Noch nicht belegt –

10.3 Behördenbeteiligung

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage eines Planvorentwurfs gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2011 Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme bis einschl. 17.06.2011 gegeben. Dabei abgegebene Stellungnahmen wurden mehrheitlich im darauf entwickelten Planentwurf berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Rundschreiben vom 27.12.2011 beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war 27.01.2012. Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Anregungen vorgebracht:

- Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Landkreis: Untere Wasserbehörde, Planungsrecht
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme
- Stadtwerke Wernigerode
- Deutsche Telekom
- E.ON
- Avacon AG
- Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR
- Industrie- und Handelskammer Magdeburg

Aufgrund des zwischenzeitlich am 17.07.2012 in Kraft getretenen Überschwemmungsgebiets der Ilse wurde die Weiterführung des Planverfahrens ausgesetzt und zu den abgegebenen Stellungnahmen kein Beschluss gefasst.

Erneute Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum geänderten Planentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Rundschreiben vom _____ erneut beteiligt worden.

- Noch nicht belegt -

11 Präambel und Ausfertigung

Der Stadtrat Ilsenburg hat den Bebauungsplan Nr. 26 „Kitzsteinteich“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 3 und 4 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Ilsenburg,

.....
Bürgermeister

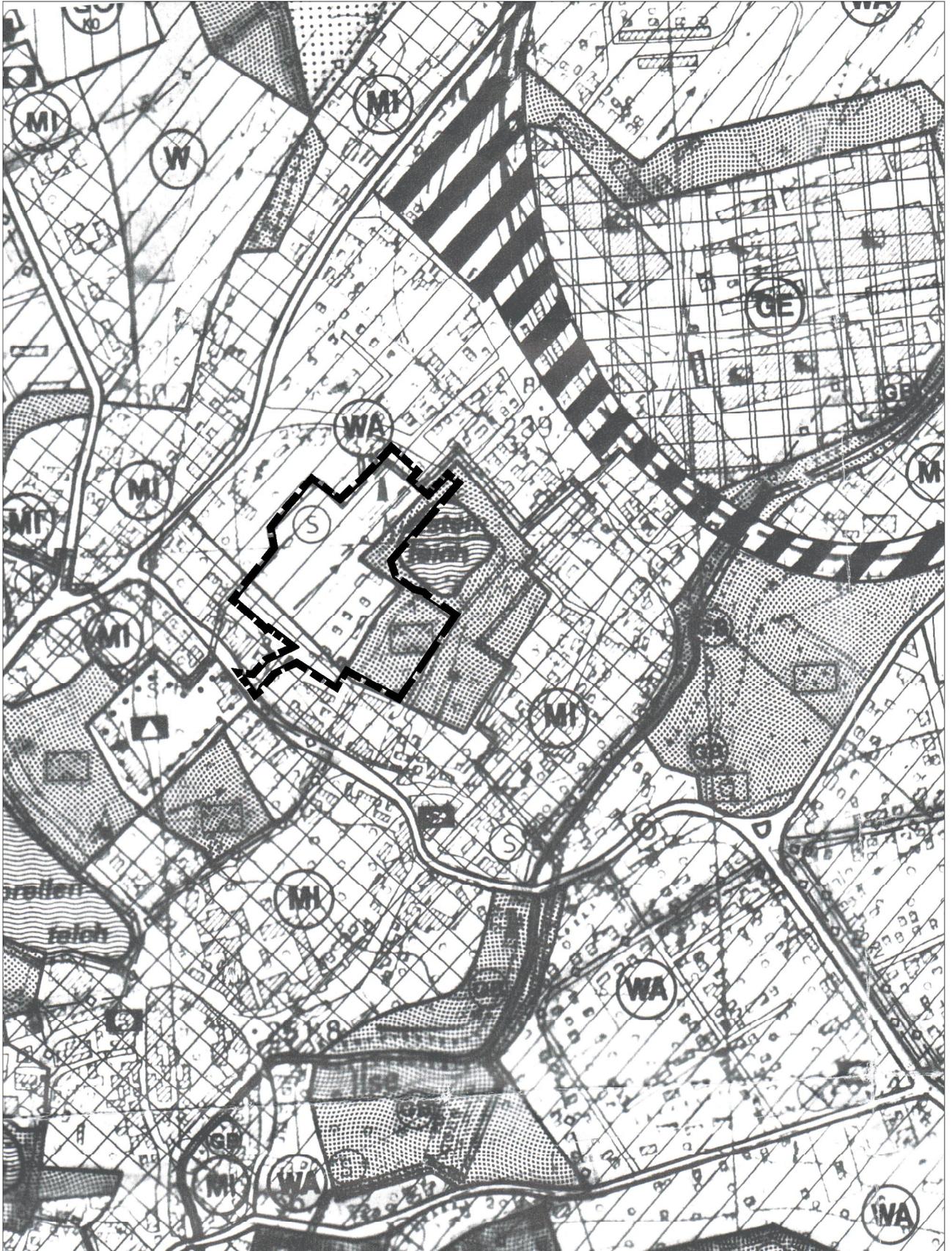
12 Planverfasser

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

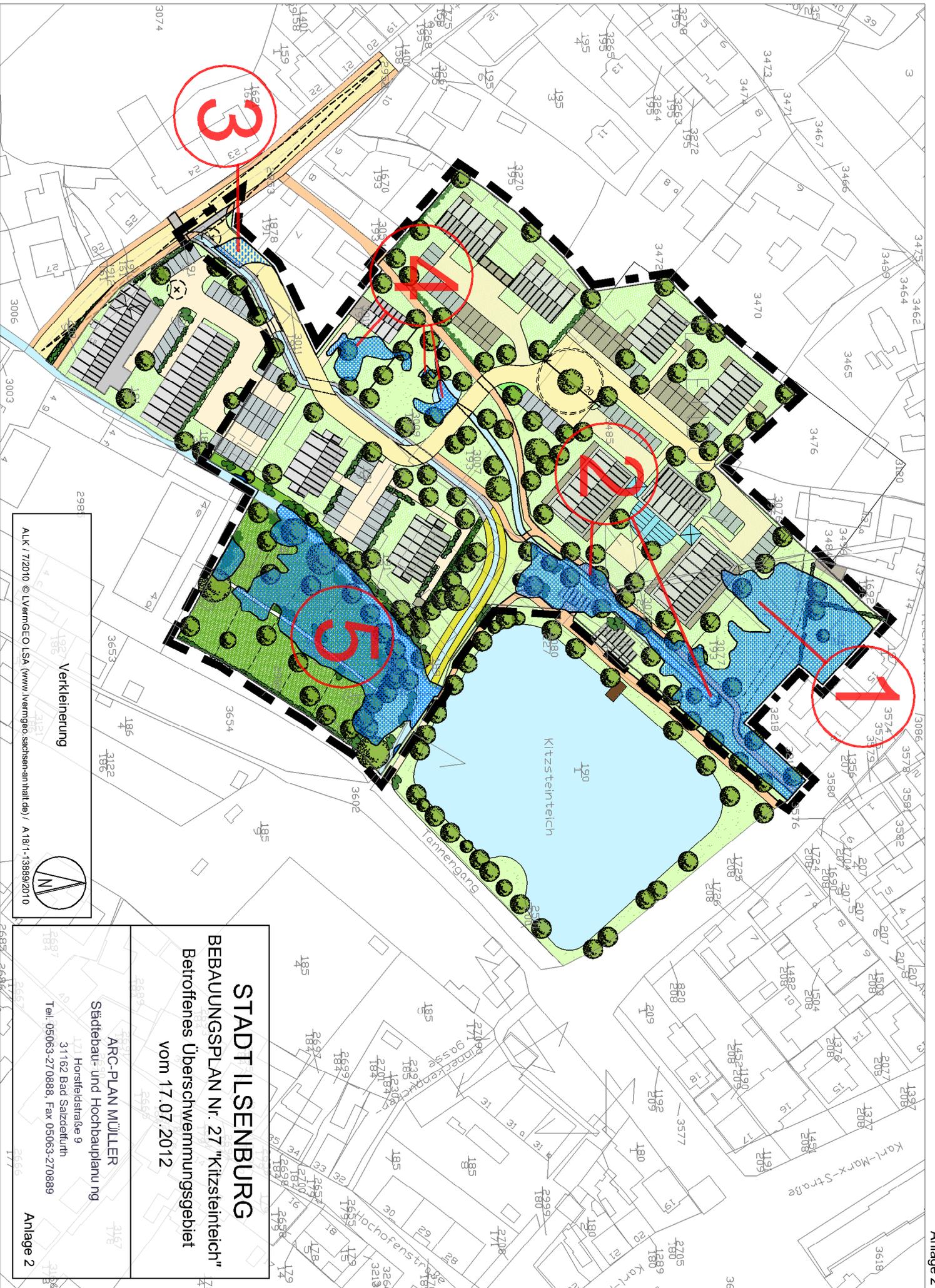
.....
Planverfasser

13 Anlagen

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Teilgebiete des betroffenen festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilse
- 3 Städtebaulicher Entwurf, Bebauungsvarianten a und b
- 4 Regelquerschnitt des geplanten Entlastungsgrabens
- 5 Eigentumsverhältnisse
- 6 Biotopkartierung
- 7 Eingriffs- und Ausgleichsflächen



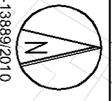
Geltungsbereich des Bebauungsplans



STADT ILSENBURG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "Kitzsteinteich"
 Betroffenes Überschwemmungsgebiet
 vom 17.07.2012

ARC-PLAN MÜLLER
 Städtebau- und Hochbauplanung
 171 Horstfeldstraße 9
 31162 Bad Salzdetfurth
 Tel. 05063-27-0888, Fax 05063-27-0889

Verkleinerung
 ALK / 7/2010 © LVermGEO LSA (www.lvemgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010





ALK/17/2010 © LVermGEO LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

STADT ILSENBURG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "Kitzsteinteach"
STÄDTEBAULICHER ENTWURF
Variante 3a 13.02.2017
1:1000

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

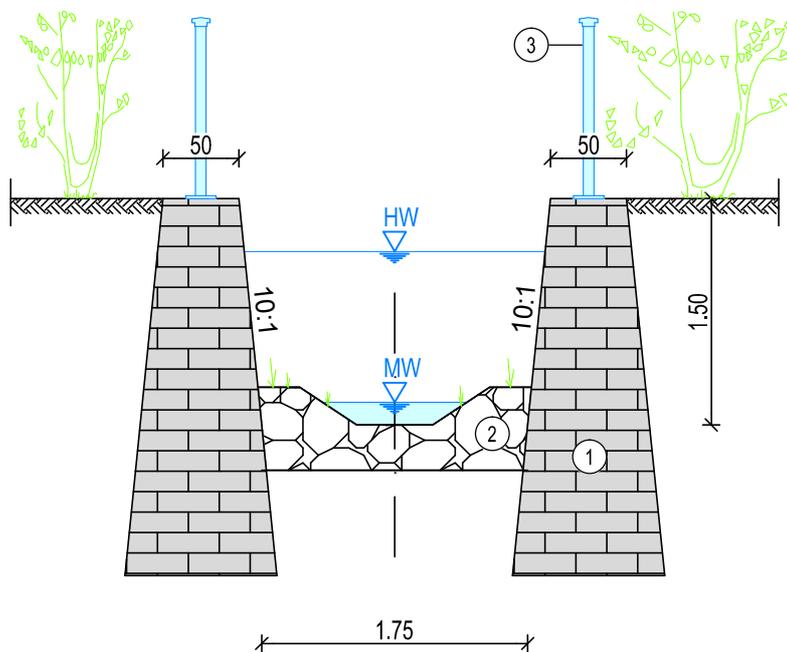


ALK/17/2010 © LVermGEO LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

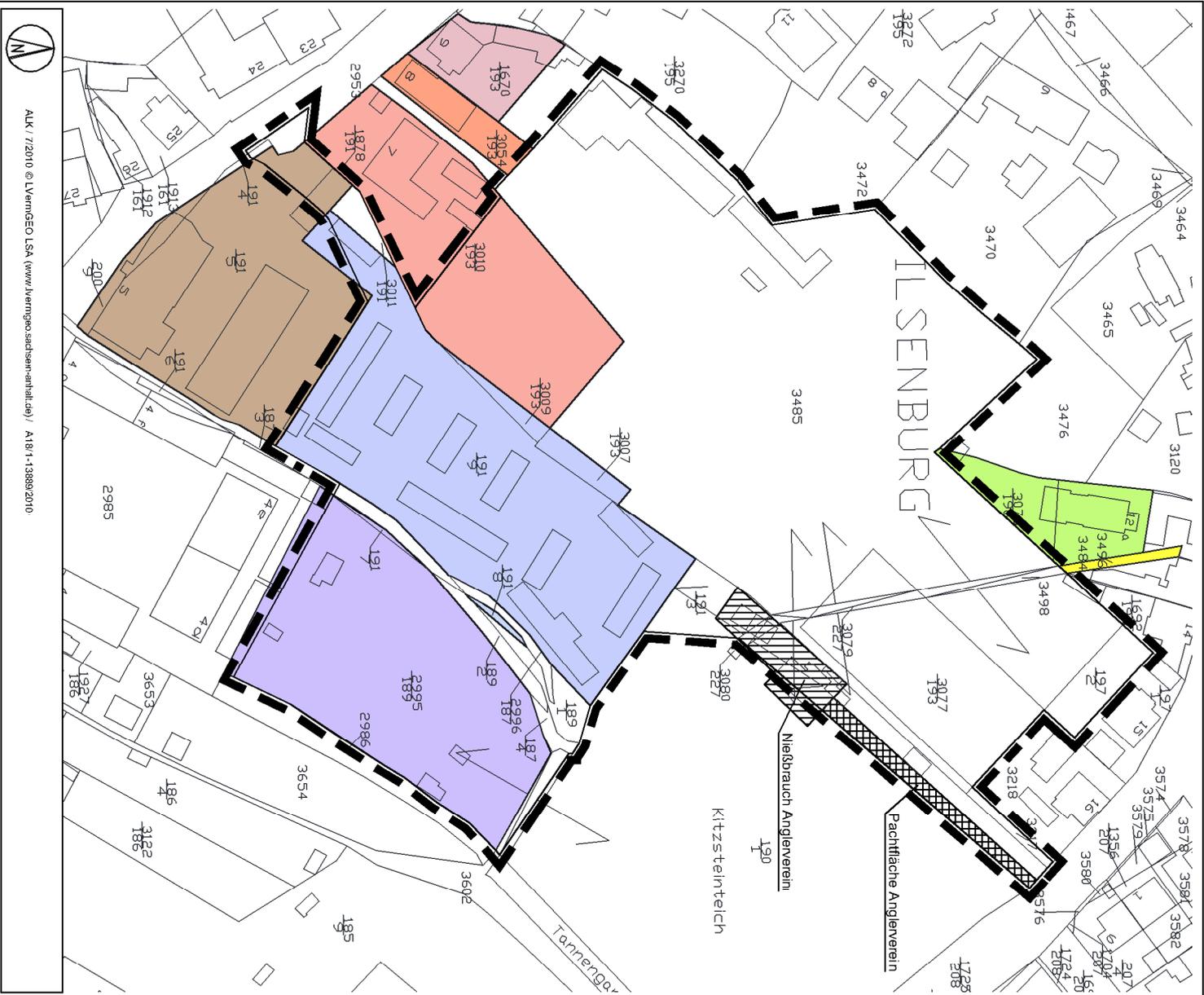
STADT ILENBURG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "Kitzsteinteach"
STÄDTEBAULICHER ENTWURF
Variante 3b 13.02.2017
1:1000

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

Regelprofil Suenbach Kitzsteinteich



1. Ufermauer, z.B. Natursteinmauerwerk od. Gabionen
2. Sohlsicherung, z.B. Wasserbaustein mit Substrat
3. Geländer



- Scholz, Dietmar
- Patkowski, Gerhard und Christel
- Brandt, Hermann
- Ilsenburger Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
- Bürger, Renate
- Jungemann, Markus und Anja
- Droste, Armin
- Eggert, Simone und Thomas
- Stadt Ilsenburg
- Abgrenzung des Bebauungsplanes

STADT ILSENBURG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "Kitzsteinteach"
EIGENTÜMSVERHÄLTNISSE

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



LEGENDE

- Geschützte Biotopie gemäß § 22 NatSchG LSA
- V Nr. Biotopbereich
- A Gebietsstelle
- Suenbach
- Graben - offen, wasserführend
- Graben - offen, wenig wasserführend
- Graben - verrohrt, wasserführend
- Plangebietsgrenze

**STADT ILSENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"KITZSTEINTEICH"**

Biotopkartierung
Geschützte Biotopie gemäß § 22 NatSchG LSA

Auftraggeber:
ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- u. Hochbauplanung

Auftragnehmer:
FLU
PLANUNGSGEMEINSCHAFT
verkleinert

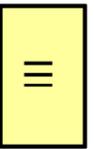
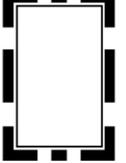
Freiraum-Landschaft-Umwelt
Rönnestraße 15
D-31073 Dötlingen
Tel.: 05187 / 75 99 - 25
Fax: 05187 / 75 99 - 24
info@flu-planung.de
www.flu-planung.de

Berarbeiter: BF, KS
Maßstab 1: 1,000
Stand: 10.06.2011

Kartengrundlage / Vorbild:
Lageplan für Vermessung
und Geoinformation Sachsen-Anhalt (WormGeo)



EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

-  Biotop im Plangeltungsbereich
-  plangemäße Eingriffsflächen
-  Aufwertungs- / Ausgleichsflächen
-  Nummerierung gemäß Begründung Ziff. 5.2.6
-  Abgrenzung des Bebauungsplanes

STADT ILSENBURG
 BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "Kitzsteinteich"
 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN
 13.02.2017

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