

**Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 4a Abs. 3, 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB**

I. Die **erneute öffentliche Auslegung** fand in der Zeit vom 19.12.2016 – einschließlich 27.01.2017 statt.

Von privater Seite wurden dabei folgende Stellungnahmen abgegeben:

**1. Anliegende Familie Ottostraße 2, 12.01.2017**

Niederschrift:

Wir begrüßen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im B-Plan bzgl. Der Errichtung einer Lärmschutzwand. Wir erwarten die Umsetzung der Lärmschutzwand unmittelbar im Zusammenhang mit den Änderungen der verkehrlichen Erschließung des Lidl-Marktes. Den Umgang mit den Belangen der Streuobstwiese haben wir sehr positiv aufgenommen.

Beschlussempfehlung  
Kenntnisnahme.

**2. 6 Anlieger an der Ottostraße, 25.01.2017**

Gegen den Bebauungsplan Nr. 33 nebst Bebauungsplanentwurf möchte(n) ich(wir) folgende Einwände vorbringen:

Nach der letzten Stellungnahme, die von mehreren betroffenen Einwohnern vorgebracht wurde, wurden zwar Veränderungen die Bebauung betreffend beschlossen, jedoch weiterhin größtenteils zum Nachteil der Anwohner.

1. Die Änderung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 ist immerhin eine Erhöhung um 12,5%, was bei einer Grundstücksgröße von über 5000 qm alles andere als unerheblich ist. Zudem verstößt eine Grundflächenzahl von 0,45 gegen § 17 Abs.1 BauNVO. Auch eine Ausnahmeregelung nach Abs. 2 sehe ich nicht als gegeben an. Ihre Argumentation, dies als Ausgleich für die nunmehr nicht mehr festgesetzte interne Straße zu schaffen, geht vielmehr ins Leere, da trotz allem eine Straße gebaut werden wird. Ob diese nun öffentlich bzw. vorher festgesetzt oder letztlich privat errichtet wird, ändert nichts an den Gegebenheiten eines Straßenbaus. Weder die bebaute Fläche wird verringert, noch die Lärmintensität, die später durch die Nutzung der Straße ausgeht, ändert sich dadurch.
2. Auch die Anhebung der Geschossflächenzahl auf einheitlich 1,0 bezeichnet eine Erhöhung um 25% und begünstigt wiederum einzig den Grundstückseigentümer und sein Vorhaben.
3. Außerdem zweifle(n) ich(wir) nach der Stadtratssitzung im November 2016 an, dass der Mindestabstand zum Suenbach in sämtlichen planerischen Belangen Beachtung findet.
4. In Ihrem Schreiben führten Sie auf, dass die bauliche Verdichtung und sparsame Verwendung von Grund und Boden Grundsätze und Ziele des aktuellen Bauplanungsrechts sind und, dass dies insbesondere für zentrumsnahe Gebiete gilt. Vergleicht man unter diesen Aspekten die zentrumsnahen Bebauungspläne, scheint die Umsetzung einzig für das Baugebiet „Am Suenbach“ zu gelten. Stellt man den Bebauungsplan „Geschwister-Scholl-Garten“ gegenüber, ist festzustellen, dass sowohl die Geschossflächenzahl und weitestgehend die Trauf- und Firsthöhen deutlich unter denen des Bebauungsplans Nr.33 liegen.
5. Weiter heißt es in Ihrem Schreiben, dass die bauliche Verdichtung nicht zu Lasten der angrenzenden Nachbarschaft geschehen darf. Doch würde genau dies mit der Umsetzung des Vorhabens eintreten. Zum einen wird durch den Blick auf vermutlich entstehende „Wohnblocks“ im Gegensatz zum jetzigen Ausblick in die Natur meine Lebensqualität erheblich eingeschränkt. Zum anderen sehe ich nach wie vor die anzunehmende erhebliche Mehrbelastung des Lärms nicht nur im Bau einer Straße begründet, sondern auch aufgrund der Unmengen von geplanten Stellplätzen. Schon aus letzterem Grund sollte dringend die Schaffung eines Schallschutzes Berücksichtigung finden, wenn ein gänzliches Umdenken bezüglich der Planung trotz der vorgebrachten Argumente nicht in Be-

tracht kommen sollte.

Fraglich ist zudem, wozu diese enorme Anzahl von Wohneinheiten geschaffen werden soll, gibt es doch jetzt schon scheinbar einen Wohnungsüberschuss, betrachtet man beispielsweise das Objekt unweit des Bauvorhabens in der Kastanienallee 32. Dort stehen alle 32 Wohneinheiten leer!

6. Abschließend weise(n) ich(wir) auf § 15 Abs.1 BauNVO hin. Daraus geht hervor, dass bauliche Anlagen u.a. nach Lage und Umfang nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen dürfen. Sowohl in der Ottostraße wie auch in der Kurzen Straße handelt es sich bei der Bebauung ausschließlich um Ein- bis Zweifamilienhäuser. Demnach passt sich die geplante Bebauung in keinsten Weise an die Eigenart des Baugebiets mit der darin befindlichen Bestandsbebauung an.

Alles in allem sinkt durch dieses Vorhaben nicht nur die Lebensqualität, sondern es entwertet nach meiner Auffassung zudem auch durch die zu erwartenden optischen und akustischen Belästigungen die anliegenden Grundstücke.

Ich(wir) sehe(n) eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente als unabdingbar an.

Beschlussempfehlung.

*Zu 1: Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Absatzes 1 unter bestimmten Voraussetzungen für städtebaulich besonders begründete Fälle überschritten werden. Im vorliegenden Baugebiet wurde abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Erschließungsstraße verzichtet, um dem Eigentümer mehr Freiheit zur Gebäudeplatzierung und Grundstücksaufteilung zu geben. Da die Flächen der innerhalb des Baugebietes erforderlichen privaten Wohnstraßen in die überbaute Grundfläche eingerechnet werden, wurde im Bebauungsplanentwurf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 erhöht werden.*

*Diese Erhöhung ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO jedoch gebunden an das Vorliegen aller folgenden 5 Voraussetzungen:*

- 1. Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe*
- 2. Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*
- 3. Vermeidung Nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt*
- 4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs*
- 5. Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange*

*Nach Einschätzung der Stadt werden diese Voraussetzungen allesamt erfüllt. Da diese Voraussetzungen aber unbestimmte Rechtsbegriffe sind und deren Erfüllung bei einem Rechtsstreit ggf. nicht vollumfänglich anerkannt wird, soll die Grundflächenzahl (sog. Grundflächenzahl-1) auf das Höchstmaß nach § 17 Abs. 1 BauNVO (0,4) zurückgenommen werden. Die entsprechende zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlage (z.B. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, also bis zu einer sog. Grundflächenzahl-2 von 0,6.*

*Der städtebauliche Entwurf stellt in etwa die bauliche Nutzungsintensität dar, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplans verwirklicht ist. Die bauliche Nutzung nach dem städtebaulichen Entwurf entspricht in etwa einer Grundflächenzahl-1 von 0,32 und incl. den Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen einer Grundflächenzahl-2 von ca. 0,55 und verbleibt somit unter den zulässigen Höchstwerten von 0,4 bzw. 0,6. Somit ist davon auszugehen, dass nach dem Bebauungsplanentwurf keine höhere Nutzung erreicht wird, als nach dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 18 (GRZ-1: 0,4 / GRZ-2: 0,6).*

- Zu 2: Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Am Suenbach“ setzt im östlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets auf ca. 60 % der Baugebietsfläche eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,0 und im restlichen westlichen Teilbereich von 0,8 fest. Gemäß den Zielen des aktuellen Bauplanungsrechts soll im zentrumsnahen Wohnge-*

biet zum Zwecke der sparsamen Verwendung von Grund und Boden eine moderate bauliche Verdichtung erreicht werden. Aus diesem Grund wird die höchstzulässige Geschossflächenzahl einheitlich mit 1,0 festgesetzt. Da die höchstzulässige Geschosszahl mit 2 Vollgeschossen, die Grundflächenzahl mit 0,4 und offene Bauweise erhalten bleiben sowie die südliche Baugrenze auf ca. 12 m von den Grundstücken an der Ottostraße festgesetzt wird und somit im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ca. 4,5 m weiter abrückt und mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschl. Treppenträumen und Umfassungswänden bei der Ermittlung der Geschossflächen mit einzurechnen sind, bewirkt die für das gesamte Baugebiet festgelegte GFZ von 1,0 nach dem städtebaulichen Entwurf faktisch keine Zunahme der Bebauung, da nach dem städtebaulichen Entwurf nur eine Geschossfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> erreicht wird, was in etwa einer Geschossflächenzahl von 0,6 entspricht. Eine Ausnutzung der festgesetzten höchstzulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 ist somit aufgrund der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Geschosszahl, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl) gar nicht möglich. Somit ist ebenfalls nicht zu befürchten, dass nach dem Bebauungsplanentwurf eine größere Geschossfläche erreicht werden kann, als nach dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 18 (GFZ 0,8 – 1,0).

Außerdem wird der Mindestabstand zu den südlich angrenzenden Hauptgebäuden an der Ottostraße von ca. 14 m auf ca. 19 m vergrößert, so dass dem Schutzanspruch der angrenzenden Bebauung in höherem Maße entsprochen wird, als nach dem rechtskräftigen B-Plan. Da sich das Baugebiet außerdem nördlich der angrenzenden Bebauung befindet ist, tritt auch keine Beeinträchtigung durch Verschattung auf.

Zu 3: Die südliche Baugrenze ist im Abstand von ca. 12 m von den Grundstücken an der Ottostraße festgesetzt. Bauliche Hauptanlagen wie Wohngebäude müssen somit diesen Mindestabstand einhalten. Lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke bzw. des Baugebiets dienen (z.B. Garagen, die nach der BauO in den Abstandsflächen zulässig sind sowie Gerätehäuser, Einfriedungen und andere untergeordnete Nebenanlagen) sind nach § 14 Bau-NVO in diesem Abstandsbereich zulässig.

Zu 4: Im Baugebiet „Geschwister-Scholl-Garten“ wurde die Geschossflächenzahl mit Rücksicht auf den angrenzenden, touristisch bedeutsamen Forellentpark und zum Zwecke des Erhalts des parkartigen Grundstücks der ehemaligen Fabrikantenvilla auf 0,5 bzw. 0,6 begrenzt. Andererseits sind hier im südlichen Teilbereich III Vollgeschosse zulässig im Gegensatz zu II Vollgeschossen im vorliegenden WA-Gebiet.

Die auf 7,0 m begrenzte Traufhöhe ist im Gebiet „Geschwister-Scholl-Garten“ vom höchsten vom Gebäude angeschnittenen Geländepunkt zu messen. Im WA-Gebiet des Bebauungsplans Nr. 33 ist die höchstzulässige Traufhöhe dagegen auf die nächstgelegene Böschungsoberkante des Suenbachs zu beziehen. Da diese Böschungskante sich unterhalb des höchsten vom Gebäude angeschnittenen Geländepunkts befindet, kann nicht von einer wesentlich höheren maximalen Traufhöhe ausgegangen werden.

Zu 5: Nach dem städtebaulichen Entwurf werden im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen beispielhaft 5 kleine Mehrfamilienhäuser, sog. Punkthäuser bzw. Stadtvillen vorgesehen mit insgesamt ca. 25 – 30 Wohnungen. Der städtebauliche Entwurf zeigt, dass aufgrund der zu einem Wohngebiet gehörenden Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten etc. keine wesentlich höhere bauliche Nutzung möglich ist. Da die höchstzulässige Geschosszahl II unverändert bleibt und der Abstand zu den nächsten Gebäuden von ca. 14 m auf ca. 19 m erhöht wird, ist somit nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung auszugehen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vorsieht, verändert sich der Ausblick in „die Natur“ grundsätzlich nicht. Der aktuelle Planentwurf kann sogar eine Verbesserung bewirken, weil nun zusätzlich maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Hinsichtlich einer möglichen Mehrbelastung durch Verkehrslärm ermittelt das Schallgutachten, dass der Verkehrslärm der neuen Planstraße am Gebäude Ottostraße 2 ohne Lärmschutzmaßnahmen zur Tageszeit nur Beurteilungspegel von 47 dB(A) und im östlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets zur Tageszeit von nur ca. 45 dB(A) bewirkt. Daraus kann gefolgert werden, dass der Verkehrslärm vor der Nachbarbebauung Ottostraße 3 – 7 durch den Verkehr des nördlich angrenzenden Wohngebiets im Bereich von ca. 40 - 45 dB(A) liegen wird. Da damit die Orientierungswerte um ca. 10 - 15 dB(A) unterschritten werden, bewirkt die Neuplanung des Allgemeinen Wohngebiets nach den einschlägigen Regelwerken keine unzumutbare Beeinträchtigung und schafft keine Grundlage für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsgeräusche.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 nur im westlichen Teilbereich Einzel- und Doppelhäuser (ED) festsetzt, im östlichen Teilbereich besteht dagegen auch die Möglichkeit zu Hausgruppen, Reihenhäusern, Kettenhäusern und Mehrfamilienhäuser. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Begriff „Einzelhäuser“ nicht gleichbedeutend ist mit „Einfamilienhäuser“, sondern alle alleinstehenden Gebäude außer Reihenhäusern, Hausgruppen, Kettenhäuser etc. zulässt, somit auch alleinstehende Mehrfamilienhäuser, sodass nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan schon jetzt im gesamten Wohngebiet Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, also mit max. 50 m Länge zulässig sind. Somit kann aus den im westlichen Teilbereich festgesetzten Haustypen „nur Einzel- und Doppelhäuser“ (ED) keine zu erwartende geringere Wohnungszahl abgeleitet werden, als nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf. Offene Bauweise, welche Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen bis 50 m gestattet, wird in beiden Bebauungsplänen festgesetzt.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf setzt im gesamten WA-Gebiet keine Haustypen fest, damit für die baulichen Umsetzung mehr Flexibilität gemäß dem zukünftigen Bedarf geschaffen wird. Andererseits werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, damit besser als bisher sichergestellt wird, dass sich die Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen. Der rechtskräftige B-Plan begrenzt die Gebäudehöhen nicht, so dass danach höhere Gebäude als nunmehr festgesetzt errichtet werden können.

Der städtebauliche Entwurf zeigt, dass in diesem Rahmen z.B. 5 kleine Mehrfamilienhäuser mit je 5-6 Wohneinheiten möglich sind, also insgesamt ca. 25 - 30 Wohneinheiten. Es können aber weiterhin ebenfalls Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser gebaut werden, mit denen ca. 15 -25 Wohneinheiten verwirklicht werden können.

Bauliche Verdichtung und sparsame Verwendung von Grund und Boden sind Grundsätze und Ziele des aktuellen Bauplanungsrechts. Das gilt insbesondere für zentrumsnahe Gebiete. Deshalb geht die Stadt Ilsenburg davon aus, dass die nunmehr mögliche flexiblere Bebauung im zentrumsnahen Gebiet am Rand eines Sondergebiets für Einzelhandel sich besser als bisher dem örtlichen und zeitlichen Bedarf anpassen kann.

Nach der Wohnbedarfsanalyse für den Entwurf des Flächennutzungsplans-neu sind in Ilsenburg entgegen der Stellungnahme keine nennenswerten Leerstände vorhanden. Der bisherige Leerstand der Immobilie Kastanienallee 32 hatte eigentumsrechtliche Gründe, die inzwischen überwunden wurden.

Zu 6: § 15 Abs. 1 BauNVO ist hinsichtlich der angrenzenden Bebauung an der Ottostraße nicht von Relevanz, weil damit die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb von in Bebauungsplänen festgesetzten Baugebieten entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung geregelt wird. D.h. es geht darum, dass im Zuge nachfolgender Bauantragsverfahren z.B. im neuen WA-Gebiet nur Nutzungen genehmigt werden, welche den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzung nicht widersprechen, also keine Tankstellen, Vergnügungsstätten oder sonstige (also störende) Gewerbebetriebe etc..

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit den zulässigen Nutzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 (Wohngebäude, begrenzte Anzahl Ferienwohnungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

*gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen) erfolgt gemäß §§ 4 und 13 BauGB bzw. hinsichtlich der Ferienwohnungen in Anlehnung an § 4 BauGB.*

*Da das Baugebiet an die Bebauung an der Ottostraße angrenzt, welche überwiegend wohnlich genutzt wird und ein unbeplanter Innenbereich nach § 34 ist, entspricht das Planungsziel den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB (u.a. nachhaltige städtebauliche Entwicklung, gesunde Wohnverhältnisse) und § 1a BauGB (u.a. sparsame Verwendung von Grund und Boden) und dem sich daraus ergebenden Staffelung-/Gliederungsgrundsatz unterschiedlicher Nutzungsarten.*

### 3. Diethelm Andres, Himmelpforte 1, Wernigerode, 25.01.2017

Am 25.01.2017 wurde von Bürgermeister Loeffke und Planverfasser Müller eine Besprechung mit Herrn Andres, unterstützt von Herrn Teuber, Conterra Planungsgesellschaft mbH, abgehalten. Das Besprechungsergebnis wird in nachfolgendem Kurzprotokoll wiedergegeben:

#### Dachformen/Dachneigung

1. C-Örtliche Bauvorschrift § 2.1 Dachformen/Dachneigung:  
Keine Änderungen.

#### Gebäudehöhen

2. Planzeichnung: Im gesamten WA-Gebiet werden eine Traufhöhe von 8,0 m und eine Firsthöhe von 13,0 m festgesetzt.
3. Textl. Festsetzung Ziff. 2.3 Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen wird im gesamten WA-Gebiet einheitlich die nächstgelegene Böschungskante des Suenbachs festgelegt.

#### Hauptver- und Entsorgungsleitungen

4. Planbegründung S. 22 F-Hinweise Punkt 3.3 wird dahingehend ergänzt, dass das im WA-Gebiet anfallende Oberflächenwasser über den Wendehammer der Planstraße und den Ufergrünstreifen, unterhalb der geplanten Lärm- und Sichtschutzwand zum Suenbach entwässert werden kann.
5. Planbegründung S. 5 C-Fachplanungen Punkt 4 wird dahingehend ergänzt, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 vorgesehen ist, das im geplanten Wohngebiet „Am Suenbach“ anfallende Oberflächenwasser zum Suenbach zu entwässern.
6. Planbegründung S. 17 D-Planungsinhalt Punkt 12.1 wird dahingehend ergänzt, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Planstraße bis ans westliche Ende der Planstraße verlegt werden.
7. Planbegründung S. 22 F-Hinweise Punkt 3 wird insofern ergänzt, dass die Kostentragung der Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zwischen den Investoren in einem gesonderten Vertrag geregelt werden (städtebaulicher Vertrag). Dabei ist gemäß Herrn Andres sein sog. 10-Punkte-Plan vom 13.11.2014 zu beachten.

#### Löschwasserversorgung

8. Planbegründung S. 17 D-Planungsinhalt Punkt 12.4 wird herausgenommen und gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Wernigerode vom 21.12.2016 in F-Hinweise Punkt 3 mit dem Inhalt

aufgenommen, dass das gesamte WA-Gebiet löschwassertechnisch vom Hydranten 16 (Lage am Kreisel Kastanienallee/Harzburger Straße) versorgt werden kann.

Beschlussempfehlung

*Der Bebauungsplan nebst Begründung wird folgendermaßen überarbeitet:*

Zu 1: *Keine Änderungen*

Zu 2

und 3: *Die Trauf- bzw. Firsthöhen werden gemäß der Besprechung auf einheitliche Werte begrenzt. Die Erhöhung der höchstzulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen um teilweise 0,5 m auf einheitlich 8,0 m bzw. 13,0 m stellt keine erhebliche Änderung der Planungsziele dar, weil diese Erhöhung im nördlichen Teilbereich lediglich auf der Änderung der Bezugshöhe beruht (ehemals tiefster angeschnittener Geländepunkt, nun nächstgelegene Böschungskante des Suenbachs, welcher sich auf etwas tieferem Niveau befindet).*

Zu 4: *Wird beachtet.*

Zu 5: *Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme wird die Begründung ergänzt, dass die Art der Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung, Rückhaltung mit Ableitung in den Suenbach oder eine Kombination aus Beiden) im Zuge der nachfolgenden technischen Ausführungsplanung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geklärt wird.*

Zu 6: *Wird beachtet.*

Zu 7: *Die Begründung wird hinsichtlich der in einem städterbaulichen Vertrag zwischen den Investoren zu regelnden Kostentragung der Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung ergänzt. Die einzelnen Punkte des sog. 10-Punkte-Plans werden nachfolgend beurteilt:*

1. Übertragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf Teilflächen des Lidl-Markts und der neuen Austauschfläche (siehe Skizze).

Abwägung:

*Das im B-Plan Nr. 14 festgesetzte G-F-L-Recht zugunsten des Baugebiets „Am Suenbach“ wird durch die bis ans Baugebiet geplante Straße ersetzt. Diese Straße wird entweder öffentlich oder OBA-3 als Haupteigentümer müsste der Widmung der Straße zustimmen.*

2. Die Stadt Ilsenburg prüft die Herauslösung einer Teilfläche (1) am Hang mit dem Ziel, diese als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen (siehe Skizze).

Abwägung:

*Ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.*

3. Der Eigentümer des Baugebiets überträgt eine Teilfläche (2) an den Eigentümer des Lidl-Markts und erhält im Gegenzug die v.g. baureife Teilfläche (1).

Abwägung:

*Ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.*

4. Der Eigentümer des Lidl-Markts errichtet an der zukünftigen Grenze zum Baugebiet auf seine Kosten baulichen Lärmschutz.

Abwägung:

*Die Lärmschutzmaßnahme ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Kostentragung ist im gesondert zu schließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.*

5. Der Grundstückseigentümer des Baugebiets überträgt den Gewässerschonstreifen und die öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt Ilsenburg.

Abwägung:

*Die neue Planstraße und der südlich angrenzende Unterhaltungstreifen des Suenbach sind entsprechend Punkt 5 im Bebauungsplan als öffentliche Flächen festgesetzt. Der sich daran westlich anschließende Unterhaltungstreifen ist als private Grünfläche festgesetzt und verbleibt beim Eigentümer des Baugebiets.*

6. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass die Verkehrsfläche (Straße) zum Suenbach geschwenkt wird, die Geschossflächenzahl GFZ auf 1,2 für das gesamte Baugebiet festgelegt wird und die Vorgaben zur Dachgestaltung erörtert und abgeändert werden (Dachfarbe, -form).

Abwägung:

*Die GFZ wird für das gesamte Baugebiet mit 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. Die Planstraße wird soweit am Nordrand des Suenbachs entlanggeführt, wie es zur Erschließung des Baugebiets notwendig ist. Eine weiterführende Straße wird nicht festgesetzt, um dem Eigentümer/Bauherrn mehr Gestaltungsfreiheit zu lassen.*

7. Der Ausbau der Verkehrsfläche (Straße) wird zwischen dem Eigentümer des Lidl-Markts und der Stadt abgestimmt und finanziert.

Abwägung:

*Die Straße ist im Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzt. Die Kosten des Straßenausbaus werden nach dem städtebaulichen Vertrag vom Eigentümer des Lidl-Markts bzw. vom Vorhabenträger getragen.*

8. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind über die Lidl-Fläche und über die öffentliche Verkehrsfläche bis zum Baugebiet zu führen.

Abwägung:

*Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum bis zum Baugebiet geführt.*

9. Eventuell entstehende Notar- und Vermessungskosten werden vom Eigentümer des Baugebiets nicht übernommen.

Abwägung:

*Im zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass die v.g. Kosten von den Investoren der Einzelhandelsimmobilien getragen werden.*

10. Die private Teilfläche der Ottostraße (Flurstück 1208/62) wird gegen das 3 m breite Hangflurstück 3222/56 getauscht und ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Abwägung:

*Der Grundstückstausch wird vom Liegenschaftsamt der Stadt durchgeführt.*

Zu 8: Wird beachtet.

*Zusätzlich zum o.g. Besprechungsergebnis wird aufgrund der Stellungnahme Nr. 2 (6 Anlieger der Ottostraße) die Grundflächenzahl (derzeit 0,45) auf den nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Wert von 0,4 (GRZ-1) zurückgenommen. Diese Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, also einschl. der internen Privatstraße, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zum Wert von 0,6 (GRZ-2) überschritten werden. Die bauliche Nutzung nach dem städtebaulichen Entwurf entspricht in etwa einer verwirklichten GRZ-1 von 0,32 und einer GRZ-2 von 0,55 und verbleibt so unter den festgesetzten Höchstwerten.*

II. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind mit Rundschreiben vom 09.12.2016 erneut beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 27.01.2017.

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

1. **Landesverwaltungsamt, Ref. Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung, 27.01.2017**

Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate

- obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402),
- obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und
- obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

lässt sich im Ergebnis der Prüfung folgendes feststellen:

1. Aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum o.g. Bebauungsplan keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.  
Um zu beurteilen, ob es durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzung und Einzelhandel zu einer möglichen Konfliktsituation kommen kann, wurde offenbar eine Geräusch-Immissionsprognose erstellt, welche den Unterlagen jedoch nicht beiliegt. Ob die geplanten Schallschutzmaßnahmen (Immissionskontingente, immissionswirksame Schalldämmmaße, Lärmschutzwand etc.) ausreichend sind, um schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern, sollte durch die zuständige untere Immissionsschutzbehörde geprüft werden.
2. Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.
3. Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde des Landkreises Harz, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen.

Beschlussempfehlung

Zu 1. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Zu 2. *Die betreffenden Belange wurden berücksichtigt.*

Zu 3. *Kenntnisnahme.*

2. **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 26.01.2017**

Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ und der gleichzeitigen Aufhebung bestehender Bebauungspläne den Bereich westlich der Harzburger Straße neu zu ordnen. Städtebauliche Zielsetzung ist die Nachverdichtung von Flächen am Innenstadtrand. Geplant ist u.a. die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel, (SO<sub>1</sub> mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 2.850 m<sup>2</sup>, davon maximal 2.400 m<sup>2</sup> für Nahversorger und maximal 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den NON-Food- Bereich) sowie ein Allgemeines Wohngebiet mit fünf Mehrfamilienhäusern mit ca. 25-30 WE. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha.

Nach Prüfung der mir übergebenen Unterlagen stelle ich fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen raumbedeutsam ist. Die landesplanerische Abstimmung wird in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgen.

Beschlussempfehlung

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Bereits zum Vorentwurf des BP Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ vom 28. Juni 2016 wurden landesplanerische Hinweise gegeben, die auch für den nunmehr vorliegenden Entwurf ihre Gültigkeit behalten. Insbesondere wurde eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Zielfestlegungen Z 46 bis Z 52 gefordert.

In den Planunterlagen wird auf Ergebnisse eines durch die BBE Handelsberatung GmbH / Leipzig erstellten Gutachtens (Auswirkungsanalyse) verwiesen. Demnach würden keine Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche oder auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sein. Auch die Umsatzzumlenkungen lägen unter 10 %. Leider lag das Gutachten den Planunterlagen nicht bei, so dass eine Prüfung aus raumordnerischer Sicht nicht erfolgen konnte.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde u. a. durch die Gemeinde Nordharz Bedenken geäußert, ob durch die Erweiterung der Verbrauchermärkte in Ilsenburg Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgung in den Ortsteilen der Gemeinde Nordharz ausgeschlossen werden können.

Es ist darzulegen, ob das geplante Sondergebiet SO<sub>1</sub> für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner von Ilsenburg dient und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne zu erwarten sind.

Auch mit den weiteren grundsätzlichen Anforderungen an den großflächigen Einzelhandel gemäß den Zielen 47 bis 48 des LEP-LSA 2010 muss sich die Stadt Ilsenburg nochmals auseinandersetzen.

### Beschlussempfehlung

*Die Stadt Ilsenburg ist laut LEP 2010 als Grundzentrum eingestuft. In Z 52 des LEP werden für Grundzentren folgende Ausnahmeregelungen getroffen:*

*„Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihrer Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen System durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan“.*

*Das Planvorhaben (Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes und Neuansiedelung des Rossmann-Drogeriefachmarktes) fällt nach dem erstellten Gutachten / Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH unter diese Ausnahmeregelung. Es handelt sich bei den geplanten Sortimenten ausschließlich um grundversorgungsrelevante Warengruppen. Wie bereits vorab dargestellt, gehört der Standortbereich gemäß des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes - Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen Harz“ nicht zu dem dort informell dargestellten Zentralen Versorgungsbereich, grenzt jedoch an diesen an und setzt ihn fort.*

*Eine weitere Besonderheit der Stadt Ilsenburg ist das nicht unerhebliche Touristenaufkommen, sodass ein wesentlicher Anteil der Umsätze durch touristisches Kaufkraftpotenzial generiert wird. Die Stadt Ilsenburg übernimmt ebenfalls eine Versorgungsfunktion für den südwestlichen Teil der Gemeinde Nordharz, da hier keine zentralen Orte und keine Grundversorgung gegeben sind. Die geplanten Vorhaben entsprechen demnach dem zentralörtlichen Versorgungsauftrag der Gemeinde (Kongruenzgebot). Dieser beschränkt sich nicht nur auf das Siedlungsgebiet der Stadt selbst, sondern umfasst z.T. auch die Versorgungsfunktion der ländlich geprägten Räume der Gemeinde Nordharz.*

*Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gemeinde Nordharz stellt die BBE Handelsberatung GmbH in ihrer ergänzenden Beurteilung vom 24.01.2017 folgendes fest:*

- *Der NP-Lebensmittelmarkt in Stapelburg wurde im Gutachten berücksichtigt, Auswirkungen auf diesen Standort wurden im Gutachten ausgeschlossen.*
- *Der Ortsteil Abbenrode liegt außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Vorhabens in Ilsenburg, von daher sind Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur auszuschließen.*

- *Der Ortsteil Veckenstedt befindet sich in Zone II des Einzugsgebietes, es werden entsprechend lediglich geringe Bindungsquoten erreicht. Der von der „Landmarkt Veckenstedt Genossenschaft i.G.“ geplante Nahversorgungsmarkt zielt auf die Grundversorgung insbesondere der älteren Bürger ab. Damit wird eine andere Kundenzielgruppe angesprochen, als das geplante Vorhaben in Ilsenburg anspricht, Auswirkungen sind entsprechend auszuschließen.*

*Eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Grundversorgung in den Ortsteilen der Gemeinde Veckenstedt aufgrund des Vorhabens in Ilsenburg wird von der BBE GmbH somit ausgeschlossen.*

*In Z 48 werden die grundsätzlichen Anforderungen für Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe etc. aufgeführt:*

*„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen.“*

*Hierzu stellt die BBE GmbH in ihrem Gutachten fest:*

*Zu 1.) Das perspektivische Einzugsgebiet des erweiterten Lidl-Lebensmitteldiscounters und neu etablierten Drogeriefachmarktes überschreitet die administrative Grenze der Stadt Ilsenburg inkl. Ortsteile nur unwesentlich in Richtung Norden und umfasst die südwestlichen Teile der Gemeinde Nordharz (sh. V.g. Ergänzung des Gutachtens). Für die in dieser Region lebenden Menschen kann das Vorhaben eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.*

*Zu 2.) Der Projektstandort befindet sich aus gutachterlicher Sicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ilsenburg und ist siedlungsstrukturell als städtebaulich integriert zu bewerten.*

*Zu 3.) Die durch die Lidl-Verkaufsflächenerweiterung prognostizierten Umverteilungsquoten bewegen sich aus gutachterlicher Sicht in einem verträglichen Rahmen und führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches von Ilsenburg oder umliegenden Gemeinden sowie die wohnortnahe Grundversorgung. Die durch die Rossmann Neuansiedlung prognostizierten Umverteilungsquoten bleiben ebenfalls in einem verträglichen Rahmen und führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches von Ilsenburg oder umliegenden Gemeinden sowie die wohnortnahe Grundversorgung.*

*Zu 4.) Am Projektstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Bus-Haltestelle und der Standort ist darüber hinaus durch Fußwege im Standortumfeld erreichbar.*

#### Zusammenfassung der landesplanerischen Bewertung

*Alles in allem erfüllen die geplanten Einzelhandelsvorhaben aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH die Ziele der Landesplanung Sachsen-Anhalt in Bezug auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stadt bittet das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vor Fassung des Satzungsbeschlusses um eine landesplanerische Stellungnahme.*

*Fortsetzung der Stellungnahme: Hinweise:*

*Die angestrebte Verkaufsraumfläche für das Sondergebiet S0<sub>1</sub> ist nochmals zu überprüfen, da mehrmals unterschiedliche Zahlen der maximal zulässigen Verkaufsraumflächen in der Begründung auftauchen (Punkt 7. Art der baulichen Nutzung; Punkt 8. Maß der baulichen Nutzung; Punkt 10. Immissionsschutz). Weiterhin fehlt die Flächenbilanz.*

#### Beschlussempfehlung

*Die Verkaufsflächen im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung werden folgendermaßen festgesetzt bzw. erläutert:*

Begründung Kap. D Planungsinhalt und Abwägung Punkt 7.1 (Art der Nutzung)

Gemäß den Eigentumsverhältnissen werden zwei SO-Gebiete (SO1 für den zu erweiternden Verbrauchermarkt und die vorhandenen Fachmärkte sowie Bäcker und Fleischer und SO2 für den hinzukommenden Drogeriemarkt) mit den jeweils zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt.

SO1

Der Lidl-Markt soll um 335 qm auf 1.135 qm erweitert werden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung nur Läden/Einzelhandelbetriebe bis zu jeweils 1.150 m<sup>2</sup> VK zulässig sind (Aufrundung um 15 qm).

Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.080 qm VK nicht übersteigen, davon maximal 1.630 qm in folgenden Läden mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur

Lidl	1.150 qm
Bäcker, Fleischer	180 qm
<u>Getränkemarkt</u>	<u>300 qm</u>
	1.630 qm

und maximal 450 qm VK in Läden mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur (Textilist 450 qm).

SO2

Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 750 m<sup>2</sup>.

SO1 und SO2

Einzelnen aufgeführte Sortimente, die in Ilseburg als innenstadtrelevant angesehen werden, sind nur als Nebensortiment zulässig, soweit sie 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Im Obergeschoss sind keine Verkaufsflächen zulässig, sondern nur Neben-, Lager- und Sozialräume sowie ausnahmsweise Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO.

Begründung Kap. D Punkt 8 (Maß der Nutzung)

Die im Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2016 festgesetzten zulässigen Grund- und Geschossflächen (4000 qm und 3.700 qm) gelten nach § 19 Abs.2 und 3 BauNVO gemäß der Stellungnahme Nr. 3.11 des Landkreises je Baugrundstück. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im SO-Gebiet mehr als ein Grundstück gebildet wird, kann sich daraus ein Mehrfachanspruch ergeben, der nicht Planungsziel der Stadt ist. Deshalb werden die Grundflächenzahlen gemäß der Stellungnahme Nr. 3.11 des Landkreises als (relative) Flächenzahlen festgesetzt, damit eine Mehrfachberechnung ausgeschlossen wird.

Die Grundflächenzahlen werden nach der im städtebaulichen Entwurf dargestellten baulichen Nutzung auf der Grundlage der v.g. geplanten Verkaufsflächen festgesetzt (SO1-0,9 / SO2-0,95). Innerhalb dieser Grundflächenzahlen sind gemäß der Festsetzung, dass im Obergeschoss keine Verkaufsflächen zulässig sind, keine wesentlich höheren Verkaufsflächen als im Bebauungsplan festgesetzt verwirklichtbar.

Weiterhin wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit allen betroffenen Investoren bzw. Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die jeweils zugeordneten Verkaufsflächen festgelegt werden.

Flächenbilanz

Die Begründung wird um die Flächenbilanz (städtebauliche Werte) ergänzt.

Fortsetzung der Hinweise:

Ebenso sollten zum Allgemeinen Wohngebiet, hier insbesondere zu der Anzahl der geplanten WE (Seite 16 ca. 25 - 30 WE) konkretere Aussagen bzw. eine Bedarfsbegründung erfolgen. Zurzeit wird der FNP neu aufgestellt und zu den Wohnbauflächenberechnungen gibt es intensive Untersuchungen, die zu nutzen sind. Das Gutachten ist nachzureichen.

Beschlussempfehlung

Das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH wurde am 02.02.2017 nachgereicht.

Bedarfsbegründung zum Allgemeinen Wohngebiet:

Nach der Bedarfsanalyse für Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans-neu vom 30.01.2017 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, sehr geringe Leerstände, 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.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet gehört zu den potenziellen Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung des ermittelten Bruttobaulandbedarfs im OT Ilsenburg (Gebiet Ils.7).

Der noch nicht baulich verwirklichte rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Am Suenbach“ setzt im östlichen Teilbereich des Baugebiets nördlich des Suenbachs auf ca. 60 % der Baugebietsfläche eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,0 und im restlichen westlichen Teilbereich von 0,8 fest. Gemäß den Zielen des aktuellen Bauplanungsrechts soll im zentrumsnahen Wohngebiet zum Zwecke der sparsamen Verwendung von Grund und Boden eine moderate bauliche Verdichtung gemäß dem örtlichen Bedarf ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird die höchstzulässige Geschossflächenzahl einheitlich mit 1,0 festgesetzt. Andererseits wird die Grundflächenzahl gemäß dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO (0,4) festgesetzt und die Vollgeschosszahl auf 2 sowie die Gebäudehöhen begrenzt.

Der städtebauliche Entwurf zeigt, dass z.B. 5 kleine Mehrfamilienhäuser mit je 5-6 Wohneinheiten möglich sind, also insgesamt ca. 25 - 30 Wohneinheiten. Es können aber weiterhin auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden, mit denen ca. 15 -20 Wohneinheiten verwirklicht werden können.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan können ebenfalls Mehrfamilienhäuser verwirklicht werden (sh. Abwägung zur privaten Stellungnahme Nr. 2), so dass faktisch keine bedeutende Erhöhung der verwirklichbaren Wohnungszahl stattfindet. Der Bebauungsplanentwurf schafft i.e.L. mehr Flexibilität für die bauliche Umsetzung, weil keine interne Planstraße und keine Haustypen festgesetzt werden.

Bauliche Verdichtung und sparsame Verwendung von Grund und Boden sind Grundsätze und Ziele des aktuellen Bauplanungsrechts und Ziele der Raumordnung. Das gilt insbesondere für zentrumsnahe Gebiete. Deshalb geht die Stadt Ilsenburg davon aus, dass die plangemäß mögliche moderate Verdichtung und flexible bedarfsgemäße bauliche Umsetzung im zentrumsnahen Gebiet am Rand eines Sondergebiets für Einzelhandel sich im Rahmen des örtlichen Bedarfs und des Ortscharakters befindet und sich infolge der zentralen Lage verkehrsmäßig und infrastrukturell günstig in das Siedlungsgefüge einfügt.

Die Stadt bittet das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vor Fassung des Satzungsbeschlusses um eine landesplanerische Stellungnahme.

### 3. Landkreis Harz, 25.01.2017

Der Landkreis Harz hat bereits am 19.08.2016 als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange **(A)** sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht **(B)** Stellung genommen. Diese Hinweise werden nachfolgend zum nunmehr überarbeiteten Planentwurf ergänzt.

#### **(A) Als Träger öffentlicher Belange**

##### **3.1 Fachdienst Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung**

Vorbemerkung: gemäß § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz sind der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig zur landesplanerischen Abstimmung mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Vorbehaltlich der Stellungnahme durch die oberste Landesentwicklungsbehörde werden nachfolgende raumordnerische Hinweise gegeben:

Es wird zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht abschließend Stellung genommen. Die zwischenzeitlich nachgearbeiteten Planunterlagen zur Erweiterung des SO Einzelhandels sind

unvollständig und daher zu ergänzen.

Wie in der Stellungnahme vom 19.08.2016 gefordert, sind zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes und zur geplanten Neuerrichtung des Drogeriemarktes ergänzende Informationen notwendig. Die zwischenzeitlich aktualisierten Planungsunterlagen enthalten jedoch nur ungenügend Aussagen darüber, welche raumordnerischen Auswirkungen die Planung hat.

So lässt Punkt 2. der Begründung nur Rückschlüsse auf die Auswirkungen auf die Stadt Ilseburg, nicht jedoch auf benachbarte Gemeinden und Zentrale Orte, zu. Aus raumordnerischer Sicht sind jedoch die überörtlichen Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden relevant. Dies wurde in der Stellungnahme vom 19.08.2016 unter Verweis auf die betreffenden raumordnerischen Erfordernisse herausgestellt, siehe Z 52 LEP 2010: „Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig...“

Die detaillierte Abarbeitung von Z 48 - Z 52 LEP 2010 steht damit noch aus. Daher wird keine abschließende Stellungnahme durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben. Werden die zu den überörtlichen Auswirkungen ergänzten Planungsunterlagen vorgelegt, wird abschließend Stellung genommen.

Gegen die Planung des Allgemeinen Wohngebietes gibt es aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde weiterhin keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:

*Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr verwiesen (siehe Ziff. 2).*

### 3.2 Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o.g. Plan keine Bedenken entgegen. Für das weitere Planverfahren werden folgende Anmerkungen gegeben:

Im Punkt 10.2 der Begründung zum B-Plan wird dargestellt, dass die dem schalltechnischen Gutachten zu Grunde liegenden Betriebsbedingungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Weder in den Hinweisen auf der Planzeichnung (E), noch unter Punkt F der Begründung zum Bebauungsplan sind die Hinweise zur Betriebsweise enthalten.

Beschlussempfehlung:

*Die Betriebseinschränkungen sind im Punkt 10.2 der Begründung aufgeführt. Außerdem wird dort erläutert, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Regelungen zu Betriebszeiten oder zum Betriebsmanagement im Unterschied zu den Verkaufsflächen und Sortimenten nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Derartige Regelungen können nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Deshalb werden sie in die Begründung als Hinweise für die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aufgenommen. Außerdem werden diese Betriebseinschränkungen in den zu schließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB übernommen.*

*Zur Verdeutlichung wird in einer redaktionellen Überarbeitung auf diese Einschränkungen ebenfalls in Punkt E „Hinweise“ der Planzeichnung und in Punkt F „Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplans“ hingewiesen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Alle übrigen Anmerkungen aus der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 20.07.2016 wurden im vorliegenden Entwurf sachgerecht berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

### 3.3 Umweltamt / untere Naturschutzbehörde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 22 Abs. 2 Nr. 7 NatSchG LSA). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen

erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Die Ausnahmegenehmigung wird unter Einhaltung folgender Bestimmungen erteilt:

- Die innerhalb des Geltungsbereichs festgestellte Streuobstwiese ist nachrichtlich als gesetzlich geschützte Biotopfläche in die Satzung zu übernehmen und
- durch einen festen Zaun ohne Tür zu den Wohn- bzw. Gewerbegebieten abzugrenzen.
- Die Fläche ist mindestens einmal innerhalb von 2 Jahren zu mähen.
- Für die Neuanpflanzungen ist eine 5 jährige Anwachspflege zu gewährleisten (Erziehungsschnitt inbegriffen).
- Mit der Umsetzung der externen Maßnahmen auf dem Flurstück 3670 ist der Flächenverlust kompensiert.

Die Genehmigung muss vor Satzungsbeschluss erteilt werden. Die Regelungen und Regelungsfelder der Befreiung sind nachrichtlich in die Satzung zu übernehmen.

### Beschlussempfehlung:

*Die Ausnahmegenehmigung wurde inzwischen gestellt und erteilt. Die Bestimmungen der Ausnahmegenehmigung werden in den Bebauungsplan (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7) und in den städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern bzw. Vorhabenträgern aufgenommen.*

## 3.4 Umweltamt / untere Wasserbehörde

### Sachgebiet Wasser

Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser, bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Suenbach“ in der Stadt Ilsenburg, wenn nachfolgende Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden:

Entlang des Suenbachs wird gemäß der Erläuterungen Punkt 14.1 und zeichnerischer Darstellung am Rande der neuen Planstraße und im allgemeinen Wohngebiet ein öffentlicher und privater Grünstreifen mit einer Breite von 5,0 m ausgewiesen werden. Im Bereich der Planstraße soll entlang dieses Grünstreifens ein baulicher Lärmschutz errichtet werden (textliche Festsetzung 4.1). Zur Gewährleistung der dauerhaften Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltungsmaßnahmen ist es aus Sicht der Wasserbehörde erforderlich, den Abstand der Lärmschutzwand zum Gewässer Suenbach im Lageplan einzutragen. Weiterhin ist sicher zu stellen, dass der Grünstreifen von der Harzburger Straße aus bis zum Ende des allgemeinen Wohngebietes durchgängig mit Unterhaltungstechnik befahrbar ist. Ein nicht überfahrbarer Höhenversatz verhindert die maschinelle Unterhaltung des Gewässers und führt zu Mehrkosten in der Unterhaltung, die der Unterhaltungsverband „Ilse Holtemme“ gemäß § 64 WG LSA gegenüber dem Verursacher (Eigentümer der Anlage oder Grundstückseigentümer) geltend machen muss.

Gemäß Erläuterungen Punkt 14.1 Gewässerrandstreifen können im Uferrandstreifen keine Baumpflanzungen festgesetzt werden. Im Lageplan städtebaulicher Entwurf (Anlage 3) ist im Uferrandstreifen im Bereich der Lärmschutzwand (4.1) ein geplanter Baum dargestellt.

### Beschlussempfehlung:

*Der Forderung zur Vermaßung der Lage der Lärmschutzwand wird gefolgt. Zur Sicherung der durchgängigen Befahrbarkeit des Ufergrünstreifens mit Unterhaltungstechnik wird die textliche Festsetzung Nr. 6.4 ergänzt.*

*Der im städtebaulichen Entwurf dargestellte Baum befindet sich weiter als 5,0 m von der Böschungskante des Suenbachs. Im Übrigen ist der Städtebauliche Entwurf nur ein Vorschlag für die städtebauliche Entwicklung und keine verbindliche Festsetzung.*

### Sachgebiet Abwasser

#### Schmutzwasserbeseitigung:

Zum Bebauungsplan Nr. 33 Zentrum Harzburger Straße - einschließlich Teilaufhebung des

Bebauungsplanes Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Suenbach“ bestehen von Seiten der Unteren Wasserbehörde, SG Abwasser keine Bedenken, da die geplante Schmutzwasserbeseitigung durch Einleitung in die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode erfolgen soll.

Aus technischer Sicht kann der geplanten Entsorgungsvariante zugestimmt werden. Die Schmutzwasserableitung und -behandlung ist mit Ableitung zur Kläranlage Silstedt gesichert.

Beschlussempfehlung:  
Kenntnisnahme.

Hinweis:

Für die Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes bedarf es eines Leitungsrechtes. Die entsprechenden Flächen wurden im textlichen sowie kartographischen Teil dargestellt. Um eine rechtliche Sicherung der geplanten Entsorgungsvariante zu gewährleisten, ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung des Leitungsrechtes nachzuweisen.

Beschlussempfehlung:

*Richtigstellung: Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Leitungsrechte dient u.a. der Sicherung einer Abwasserleitung vom westlich angrenzenden Gebiet „Kurze Straße“ und nicht der Erschließung des Plangebietes. Dieses Leitungsrecht wird um ein Fahrrecht für Unterhaltungsfahrzeuge des Unterhaltungsverbands Ilse-Holtemme ergänzt.*

*Weiterhin ist ein Bebauungsplan ein sog. Angebots- bzw. Zielplan (siehe Planzeichen „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“). Rechtsverbindliche Fahr- und Leitungsrechte, z.B. als Grunddienstbarkeiten, können erst im Rahmen nachfolgender Genehmigungen und Ausführungsplanungen vereinbart und verbindlich eingetragen werden.*

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die in der Begründung Teil B unter Ziffer 12.6 und im Teil F Ziff. 3.3 enthaltenen Festlegungen und Hinweise sichern eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nach den Anforderungen des § 55 Abs. 1 WHG. Diese sind umzusetzen und zu beachten.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes und die geplante Teilaufhebung.

Beschlussempfehlung:  
Kenntnisnahme.

### 3.5 Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

Zur vorgelegten Planung wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.  
Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 - D 1 zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.
3. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.  
Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Beschlussempfehlung:

Zu 1-2: Die gegebenen Hinweise gehen über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus und werden im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Zu 3: Die Löschwasserversorgung kann mit den bestehenden Hydranten Nr. 15, 16 und 18 gewährleistet werden.

**3.6 Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde**

Weiterhin keine Bedenken (keine neuen Erkenntnisse). Die allgemeinen Hinweise sind weiterhin gültig.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

**3.7 Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde, untere Abfallbehörde**

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

**3.8 Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht**

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

**(B) Städtebau, Baurecht**

**3.9 Geltungsbereich**

Die Hinweise zum Geltungsbereich und zu den möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Stellungnahme vom 19.08.2016:

Geltungsbereich:

Dem Geltungsbereich wird nur bedingt zugestimmt.

Dem Entfall der Wohnbaufläche südwestlich des Suenbachs wird zugestimmt, auch der Begründung hierzu.

Der Entfall des MK durch die Aufhebung des alten Bebauungsplans wird für richtig erachtet (Etikettenschwindel, nicht mit der zuständigen Raumordnungsbehörde abgestimmt).

Beschlussempfehlung:

*Die Misch- und Kerngebiete des Bebauungsplans Nr. 14 werden nicht aufgehoben. Die Stadt Ilseburg verbleibt sinngemäß bei ihrem Beschluss vom 23.11.2016 (s.u.). Begründung:*

*Entsprechend seiner Lage an der Harzburger Straße und neben den Sondergebieten für Einkaufszentren und Handelsbetriebe ist das städtebauliche Ziel der Stadt im festgesetzten Kerngebiet (MK) primär Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) Ziff. 1 – 4 BauNVO, also Nichtwohnnutzungen, zuzulassen. Dem entsprechend sind nach dem Bebauungsplan Nr. 14 Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und keine sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und auch keine weiteren ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Somit ist das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans klar definiert, das bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten ist.*

*Aufgrund der geringen Gebäudegrundfläche eignet sich die denkmalgeschützte ehemalige Fabrikantenvilla nach Einschätzung der Stadt nicht für solche Einzelhandelsbetriebe, welche im Zusammenhang mit den Einzelhandelseinrichtungen des Bebauungsplanes sukzessive Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO entfalten können. Einzelhandelsnutzungen sind wenn überhaupt nur im Erdgeschoss z.B. für kleinflächige touristisch ausgerichtete Läden (Kunsth Handwerk etc.) realistisch. Im Übrigen befinden sich im Gebäude zurzeit eine Zahnarztpraxis und 3 Wohnungen. Somit liegt kein Konflikt im Sinne der Stellungnahme vor.*

Beschluss vom 23.11.2016:a) Zur Wohnbaufläche:

Kenntnisnahme

b) Zum Baugebiet MK:

Das Baugebiet MK (Haus Harzburger Straße 30) soll nach dem Planungswillen der Stadt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung unverändert erhalten bleiben.

Entsprechend seiner Lage an der Harzburger Straße und neben den Sondergebieten für Einkaufszentren und Handelsbetriebe ist das Ziel des Bebauungsplans, hier primär Nichtwohnnutzungen gemäß § 7 (2) Ziff. 1 – 4 BauNVO zuzulassen. Dem entsprechend sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und keine sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und auch keine weiteren ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Somit ist das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans ungeachtet der momentanen Nutzung des Gebäudes klar definiert, das bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten ist.

Nach Einschätzung der Stadt eignet sich das denkmalgeschützte Gebäude (ehemalige Fabrikantenvilla) gemäß diesem städtebaulichen Ziel insbesondere für kleinflächigen touristisch ausgerichteten Einzelhandel (Kunsthandwerk etc.), der keinen raumordnerischen Konflikt verursacht.

Somit liegt gemäß dem Planungsziel der Stadt kein Konflikt im Sinne der Stellungnahme vor.

Fortsetzung der Stellungnahme vom 19.08.2016:

Die Flächen an der Harzburger Straße, die mit dem Einzelhandel in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen, sollten mit überplant werden (bisheriges MK und MI und Fläche nordöstlich), damit nach § 34 BauGB keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen entstehen können, die dann im Zusammenhang mit den Einzelhandelseinrichtungen des Bebauungsplanes sukzessive Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO entfalten können.

Beschlussempfehlung:

Die Stadt Ilsenburg verbleibt bei ihrem Beschluss vom 23.11.2016 (s.u.):

Beschluss vom 23.11.2016:

Die Baugebiete MK und MI sollen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten bleiben (s.o.). Der Empfehlung, die nordöstlich angrenzenden Flächen ebenfalls zu überplanen, kann aus zeitlichen Gründen jetzt nicht gefolgt werden. Sie wird ggf. in einem späteren gesonderten Verfahren berücksichtigt.

Da hier die Zufahrtenbeschränkung der angrenzenden Landesstraße nach Straßenrecht eine bauliche Entwicklung ohne Zustimmung der zuständigen Landesbehörde verhindert, besteht nicht die Gefahr, dass der Bereich als mögliche Baulücke von der Landesstraße erschlossen werden kann. Somit kann sich hier keine ungeplante Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen einstellen.

## 3.10 Verfahrensart:

Es wurde im August 2016 der Hinweis gegeben, dass eine Änderung zum BauGB in der Diskussion ist, die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens wieder zurück zu nehmen. Im nachfolgenden (letzten) Änderungsentwurf zum BauGB war diese Absicht nicht mehr zu erkennen, sondern hier war eher eine Ausweitung des Anwendungsbereiches des beschleunigten Verfahrens beabsichtigt.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

## 3.11 Planart:

Die Hinweise und Empfehlungen bleiben grundsätzlich weiterhin bestehen.

Es wurde für den Bereich des SO ein vorhabenbezogener Bebauungsplan empfohlen.

Wie bereits erwähnt, kann in einem „normalen Bebauungsplan) nicht die maximale Grundfläche und Geschossfläche und nicht die maximale Verkaufsfläche für das gesamte Sonderge-

biet festgesetzt werden, sondern nur je Baugrundstück.

Die Anzahl der Baugrundstücke kann hier nicht beeinflusst werden. Zwar übersteigt die maximale Grundfläche die Fläche des SO nur unwesentlich, jedoch wenn die Geschossfläche und Verkaufsfläche im SO ausgeschöpft ist, kann durchaus ein nicht verwertbares Grundstück im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes übrig bleiben. Daher ist das Windhundprinzip (Wer zuerst kommt, kann das Baurecht ausschöpfen, und die letzten haben kein Baurecht, obwohl sie nach Bebauungsplan ein Baugrundstück haben) im „normalen Bebauungsplan“ unzulässig. Es entsteht ein entschädigungspflichtiger Schaden. Sätze 1 und 2 unter der textlichen Festsetzung 1.2.1 sind daher nicht möglich.

Wenn die Planart in Richtung vorhabenbezogener Bebauungsplan gewechselt wird, ist hierdurch grundsätzlich keine nochmalige Beteiligung erforderlich, sofern das beschriebene Vorhaben festgesetzt wird. Es ist auch eine Kombination aus normalem Bebauungsplan für das WA und einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das SO möglich.

Sollte die Stadt Ilseburg bei einem normalen Bebauungsplan bleiben, so ist darauf zu achten, dass der gem. Abwägung zu schließende städtebauliche Vertrag vor Satzungsbeschluss zustande kommt, da er danach nicht mehr durchsetzbar ist und ein erheblicher städtebaulicher Missstand entstehen kann.

Beschlussempfehlung:

*Da im Teilgebiet des Sondergebiets bisher ein normaler Bebauungsplan rechtskräftig ist, verbleibt die Stadt bei einem normalen Bebauungsplan. Damit die maximale Grundfläche und Geschossfläche nicht je Baugrundstück gilt, werden diese Nutzungsmaße wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dezimalzahlen festgesetzt. Damit gelten für jedes betroffene Grundstück diese relativen Nutzungsmaße. Da das Grundstück des geplanten Drogeriemarkts aufgrund fehlender nicht überbaubarer Grundstücksbereiche, u.a. keine Ladezone auf eigenem Grundstück, mehr überbaut werden soll als das Grundstück des übrigen Sondergebiets, wird das SO-Gebiet in die Teilgebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> gegliedert und mit den jeweiligen Grundflächenzahlen (SO<sub>1</sub>-0,9 / SO<sub>2</sub>-0,95) und den jeweiligen maximalen Verkaufsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Grundflächenzahlen sind gemäß der Festsetzung, dass im Obergeschoss keine Verkaufsflächen zulässig sind, keine wesentlich höheren Verkaufsflächen verwirklichtbar als im Bebauungsplan festgesetzt.*

*Der Hinweis zum Abschlusszeitpunkt des städtebaulichen Vertrags wird beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

### 3.12 Art der Nutzung

Die bereits gegebenen Hinweise zur Art der Nutzung, insbesondere zu Ferienwohnungen, bleiben bestehen. Hinsichtlich einer Änderung der BauNVO hierzu bestehen keine neuen Erkenntnisse.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

### 3.13 Ausgleichsmaßnahmen

Der Hinweis zu den eingriffsbezogenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zu den Pflanzarten und Pflanzqualitäten bleibt bestehen.

Beschlussempfehlung:

*Die in den Baugebieten festgesetzten Anpflanzungen sind als Maßnahmen zur städtebaulichen Ein- und Durchgrünung festgesetzt.*

### 3.14 Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Im Norden wurde eine Fläche zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GF2) mit dem Zweck der Wiesenpflege festgesetzt. Es wird erläutert, dass es sich um die bestehende Zuwegung/Zufahrt für die anliegenden nördlichen/nordwestlichen Grundstücke handelt. Die Fläche ist aber auch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Stellplätze festgesetzt.

Beschlussempfehlung:

*Die Fläche wird redaktionell in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geändert,*

*Zweckbestimmung „Fuß- und Unterhaltungsweg zur Wiesenpflege des Flurstücks 3194/58 sowie Fußweg zu den Flurstücken 3308, 3310, 3312“.*

*Damit ändert sich die Planungsabsicht nicht. Mit der genauen Festsetzung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche und der Zurücknahme der Fläche für Geh- und Fahrrechte wird lediglich ausgeschlossen, dass hier von der Harzburger Straße eine Zufahrt zur Stellplatzfläche der Einzelhandelsgeschäfte gebaut werden kann, welche den Verkehrsfluss und die -sicherheit der L 85 beeinträchtigen könnte.*

- Unter Pkt. 4 der Begründung (Rechtsform des Bebauungsplanes) ist ein offensichtlicher Fehler: Die zulässige Grundfläche beträgt im WA etwa 3 400 m<sup>2</sup> und im SO wurden je Baugrundstück 4 000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Damit erhält man eine zulässige Grundfläche von ca. 8000 m<sup>2</sup>, was aber auch weniger als 20 000 m<sup>2</sup> sind.

Beschlussempfehlung:

*Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.*

- Hinsichtlich der für die Führung von Leitungen nördlich des Suenbachs angedachten Fläche ist der Versatz im Übergang von der Fläche für Leitungsrechte und der öffentlichen Straße zu beachten.

Beschlussempfehlung:

*Die Fläche für Leitungsrechte wird über das Baugebiet WA ebenfalls mit dem Ende der Planstraße verbunden. Damit können die zu verlegenden Leitungen sowohl zur Planstraße als auch zum öffentlichen Ufergrünstreifen fortgeführt werden.*

Nr. 2 unter D. - Hinweise zur nachrichtlichen Übernahme:

Offensichtlicher Fehler: nicht B-Plan Kitzsteinteich

Beschlussempfehlung:

*Der Fehler wird redaktionell korrigiert.*

- § 2.6 und § 2.5 gibt es zweimal in der Gestaltungssatzung.

Beschlussempfehlung:

*Die Nummerierung wird redaktionell korrigiert.*

- Nr. 3 unter E. - Hinweise:

Der Hinweis sollte enthalten, dass dies nur für Pflanzungen gilt, deren Pflanzfläche nicht bereits durch Satzung festgesetzt wurde (zwingende öffentlich-rechtliche Vorschrift gem. § 2 NbG).

Beschlussempfehlung:

*Der Hinweis wird beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme*

#### **4. Regionale Planungsgemeinschaft Harz, 21.12.2016**

Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft ge-

treten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.12.2015 die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des Teilplanes durchgeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 24.10.16 wurde der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „zentralörtliche Gliederung“ für das derzeit stattfindende Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Mit Bekanntmachung vom 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergie-nutzung“ öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren hat die Regionalversammlung noch keine weiteren Beschlüsse gefasst.

Am 26.07.2016 gaben wir bereits zum B-Plan im Zuge der 1. Behördenbeteiligung eine Stellungnahme ab. Darin forderten wir den Nachweis, dass die mit dem B-Plan ermöglichte Erweiterung eines Einzelhandelsunternehmens und Neubau eines Drogeriemarktes einerseits den zentralen Versorgungsbereich von Ilsenburg nicht erheblich beeinträchtigt und andererseits auch nicht erheblich in die Versorgungsbereiche angrenzender zentraler Orte eingreifen darf. In der uns mitgesandten Beschlussempfehlung zur Abwägung dieser Stellungnahme können aufgrund der Aussagen zum Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH Leipzig diese negativen Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Demzufolge bestehen aus Sicht der Regionalplanung keine erheblichen Bedenken gegen das im nun vorliegenden Entwurf geänderte Planvorhaben einschließlich Kompensationsmaßnahmen.

Beschlussempfehlung:  
Kenntnisnahme.

**5. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, 21.12.2016**

Es bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Beschlussempfehlung:  
Kenntnisnahme.

**6. Landesbetrieb Bau, Regionalbereich West, 27.01.2017**

Zu diesen unter [www.stadt-ilsenburg.de](http://www.stadt-ilsenburg.de) eingesehenen Unterlagen erhalten Sie von Seiten der LSBB folgende Stellungnahme:

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der Landesstraßenbaubehörde.
2. Belange des RB West werden durch die o. g. Bauleitplanung innerhalb der Erschließungsbereiches der L 85 OD Ilsenburg berührt.
3. Bei der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung ist das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 GVBl. LSA S. 522, 523) zu beachten.
4. Der o. g. Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung der anliegenden Einzelhandelsflächen zu schaffen. Im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes soll die Anbindung an die „Harzburger Straße“ verkehrssicherer gestaltet werden. Gegen dieses Vorhaben bestehen vom Grunde keine Bedenken.
5. Die Straßenverkehrsflächen der Landesstraße L 85 wurden aus dem Geltungsbereich der aktuellen Bebauungsplanung herausgenommen. Die Zufahrt zum B-plangebiet erfolgt über die bestehende Anbindung an die „Harzburger Straße“. Um den Verkehrsfluss auf der „Harzburger Straße“ sicherzustellen und eine verkehrstechnisch „ungünstige“ Beeinflussung der Einmündung auf die Landesstraße zu vermeiden, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 für den nördlichen Ein- und Ausfahrtbereich ein Stauraum festgesetzt.
6. Aussagen zur verkehrlichen Entwicklung durch die Neuregelung der einzelnen Bebauungsgebiete sind den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

7. Der nördlichen Zufahrt zum Sondergebiet wird insofern nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass sich durch eine ggf. geänderte verkehrliche Entwicklung im B-Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der „Harzburger Straße“ und fortfolgend den Einmündungsbereich auf die Landesstraße ergeben.

Beschlussempfehlung

Zu 1-5: *Kenntnisnahme*

Zu 6-7: *Die vorhandene nördliche Zufahrt zum Sondergebiet wird in eine Zufahrt zur Stellplatzfläche der Sondergebiete anstelle einer Zufahrt zum Sondergebiet-1 geändert, bleibt aber örtlich unverändert bestehen. Die bestehende südliche Zufahrt zum Sondergebiet wird von einer Zufahrt zur Stellplatzfläche in eine Planstraßenzufahrt geändert, bleibt aber ebenfalls örtlich unverändert.*

*Die nordrandliche Teilfläche der Verkehrsfläche für die Stellplatzfläche der Sondergebiete mit Geh- und Fahrrecht zur Wiesenpflege der Streuobstwiese wird in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Fuß- und Unterhaltungsweg zur Wiesenpflege des Flurstücks 3194/58 sowie Fußweg zu den Flurstücken 3308, 3310, 3312“ geändert. Damit ändert sich die Planungsabsicht nicht. Es wird damit lediglich ausgeschlossen, dass hier von der Harzburger Straße eine Zufahrt zur Stellplatzfläche der Einzelhandelsgeschäfte ermöglicht werden kann.*

*Da die geplante Erweiterung des Sondergebiets nach der erstellten landesplanerischen Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH keine wesentliche Auswirkung auf das Einzugsgebiet, insbesondere die südwestlichen Teile der Gemeinde Nordharz, hat und der Projektstandort sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilsenburg befindet, geht die Stadt Ilsenburg davon aus, dass die Planung keine wesentliche Zunahme des Kundenverkehrs insbesondere an der nördlichen Zu- und Ausfahrt bewirkt, der den Verkehrsfluss der „Harzburger Straße“ beeinträchtigen könnte.*

*Weiterhin führt die geplante Verlegung des Anlieferbereichs des Lidl-Markts an den Westrand des Sondergebiets, mit Zufahrt über die südliche Planstraße, trotz des geplanten Drogerie-Markts am Nordrand des Sondergebiets, voraussichtlich zu einer Entlastung des Lieferverkehrs an der nördlichen Zufahrt. Dessen ungeachtet verfolgt die Stadt weiterhin das Ziel, den Knotenpunkt mittelfristig genauer zu untersuchen und verkehrsplanerisch zu entwickeln.*

*Die geringfügige Erhöhung des Maßes der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet hat nach den Abwägungen zur privaten Stellungnahme Nr. 2 keine relevanten Auswirkungen auf die Verkehrsmenge der südlichen Zufahrt (Planstraße).*

**7. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Archäologische Denkmalpflege, 22.12.2016**

Das LDA hat bereits mit Schreiben vom 05.08.2016 eine Stellungnahme ... abgegeben. Diese Stellungnahme bleibt weiterhin gültig.

Stellungnahme vom 05.08.2016:

Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Im räumlichen Geltungsbereich des ...Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme*

Fortsetzung der Stellungnahme:

In den vorliegenden Planungsunterlagen (Stand: 25.11.2016) sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege (Begründung S. 23, Bebauungsplan E. Hinweise 1) berücksichtigt worden.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme*

**8. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 21.12.2016**

Das LAGB hatte mit Schreiben vom 11.08.2016, Az.: 32.21-34290-1566/2016-14518/2016 im Rahmen der Vorentwurfsplanungen für o.g. Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme vom 11.08.2016Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor.

Geologie

Zum Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße" der Stadt Ilsenburg gibt es aus geologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Pkt. 4.12 Oberflächenwasserbewirtschaftung) wird festgelegt, dass das am Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser, soweit als technisch möglich, zu versickern ist.

Dazu werden aus hydrogeologischer Sicht folgende Hinweise gegeben:

Nach Archivunterlagen des LAGB sind im Plangebiet überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente zu erwarten, die von tonigen Verwitterungsprodukten des Festgesteinskomplexes unterlagert werden. Saisonal bzw. ereignisbedingt muss mit Staunässe bzw. Schichtwasser gerechnet werden. Der Grundwasseranschnitt wurde in Altbohrungen der näheren Umgebung in einem Spektrum von 1,5 bis 3,7 m unter Gelände dokumentiert. Somit sind für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ungünstige Bedingungen zu erwarten.

Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes - eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung - vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet überhaupt gegeben sind.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sollten alternativ auch Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an die bestehende öffentliche Niederschlagsentwässerung bzw. den Vorfluter geprüft und mengenmäßig bilanziert werden.

Beschluss vom 23.11.2016:

*Die Begründung der Vorentwurfsplanung wurde gemäß der geg. Hinweise ergänzt.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 21.12.2016

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten erneute Prüfungen zum ... Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen mitgeteilt werden, dass es seitens des LAGB keine weiteren Hinweise und Empfehlungen gibt

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**9. Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 04.01.2017**

Keine Bedenken oder Anregungen.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**10. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, 12.01.2017**

Der Flussbereich Halberstadt ist für die Ilse als Gewässer 1. Ordnung unterhaltungspflichtig. Die Belange der Gewässerunterhaltung an der Ilse werden nicht berührt.

Diese Stellungnahme erfolgt als Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern 1. Ordnung und wasserwirtschaftlichen Anlagen. Weitere Ausführungen im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**11. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 19.12.2016**

Als Träger öffentlicher Belange ist der Bund soweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zuständig ist, ... nicht berührt. Als Eigentümerin ergeht ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**12. Stadt Wernigerode, 21.12.2016**

Keine Einwände oder Hinweise.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**13. Gemeinde Nordharz, 27.12.2016**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gibt die Gemeinde Nordharz aufgrund aktueller Entwicklungen in der Gemeinde und nach Rücksprache mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr noch einmal ihre Stellungnahme dazu ab:

Die Gemeinde Nordharz strebt für ihre Bevölkerung die wohnortnahe Grundversorgung an. In verschiedenen Ortsteilen ist diese bereits vorhanden, unter anderem der NP-Markt in Stapelburg (1). Nachdem der Einkaufsmarkt in Abbenrode geschlossen hat, ist dort die „Abbotheke“, ein privat geführter Dorfladen, eröffnet worden - seit Mitte dieses Jahres in einem neuen Domizil in der Ortsmitte (2).

In Veckenstedt ist mit Schließung des PUK-Marktes Ende August 2016 ein wichtiger Bestandteil der wohnortnahen Versorgung weggebrochen. Seit Oktober gibt es nun die „Landmarkt Veckenstedt Genossenschaft i.G“, die dieser Tage den alten Markt erworben hat, um kurzfristig die Versorgung besonders auch der älteren Bürger mit Grundnahrungsmitteln wieder aufzunehmen (3).

Die Gemeinde Nordharz unterstützt beide Vorhaben ausdrücklich.

Insofern ist die Prüfung, inwieweit die mit oben genannter Planung vorbereiteten Erweiterungsflächen für Verbrauchermärkte in Ilsenburg auf die wohnortnahe Versorgung in der Gemeinde Nordharz Einfluss nehmen, unerlässlich. Eine Beeinträchtigung dieser wohnortnahen Versorgung in unseren Ortsteilen muss ausgeschlossen werden.

Beschlussempfehlung:

*Die BBE Handelsberatung GmbH hat am 24.01.2017 anlässlich der Stellungnahme der Gemeinde folgende Erläuterung zum erstellten Gutachten abgegeben*

*Zu 1: Der NP-Lebensmittelmarkt in Stapelburg wurde im Gutachten berücksichtigt, Auswirkungen auf diesen Standort wurden im Gutachten ausgeschlossen.*

*Zu 2: Der Ortsteil Abbenrode liegt außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Vorhabens in Ilsenburg, von daher sind Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur auszuschließen.*

*Zu 3.: Der Ortsteil Veckenstedt befindet sich in Zone II des Einzugsgebietes, es werden entsprechend lediglich geringe Bindungsquoten erreicht. Der von der „Landmarkt Veckenstedt Genossenschaft i.G.“ geplante Nahversorgungsmarkt zielt auf die Grundversorgung insbesondere der älteren Bürger ab. Damit wird eine andere Kundenzielgruppe angesprochen, als das geplante Vorhaben in Ilsenburg anspricht, Auswirkungen sind entsprechend auszuschließen.*

*Eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Grundversorgung in den Ortsteilen der Gemeinde Veckenstedt aufgrund des Vorhabens in Ilsenburg wird ausgeschlossen.*

**14. Stadt Bad Harzburg, 13.12.2016**

Die Stadt Bad Harzburg hat keine Bedenken gegen die Planung vorzubringen. Eigene Planungen haben auch keinen Einfluss auf die vorgelegte Planung.

Beschlussempfehlung:  
Kenntnisnahme.

**15. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20.12.2016**

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen daher ...seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Beschlussempfehlung:  
Kenntnisnahme.

**16. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode, 25.01.2017**

Das Sondergebiet Einkaufszentrum muss über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse des Bebauungsplanes Nr.18 entsorgt werden.

Beschlussempfehlung:

Gemäß telefonischer Rückfrage sind die vorhandenen Anschlüsse des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“ und nicht von Nr. 18 gemeint. Die Planbegründung wird gemäß dem geg. Hinweis ergänzt.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Das westlich angrenzende Wohngebiet muss über ein Leitungsrecht parallel zum Suenbach schmutzwasserseitig im freien Gefälle an die Harzburger Straße angeschlossen werden. Der Verband muss die Kurze Straße 17 a-f zentral an den Schmutzwasserkanal in der Harzburger Straße anschließen. Dazu ist ein zusätzliches Leitungsrecht über das westliche Teilgebiet WA notwendig (siehe Begründung D Punkt 12.3). Wenn die Untere Wasserbehörde die Genehmigung zur Verlegung des Schmutzwasserkanals im Gewässerschonstreifen erteilt, wird der Verband diesen in den Grünstreifen verlegen (siehe E-Mail vom 25.01.2017 UWB - Anlage).

E-Mail der UWB vom 25.01.2017

Da entlang des Suenbach ein 5,0 m breiter Grünstreifen festgelegt wurde, habe ich, was das Gewässer Suenbach betrifft, keine Bedenken zur Aufstellung des B-Planes. Einen Gewässerrandstreifen entlang des Suenbach gibt es nicht, da die Randstreifenregelung nach §§ 38 WHG und 50 WG LSA nur im Außenbereich greift.

Generell gibt es aus meiner Sicht keine Probleme zur Verlegung der Leitungen in diesem Grünstreifen, da dies auch noch mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Gewässer erfolgen soll. Der Grünstreifen dient dem Unterhaltungsverband für die Unterhaltung des Gewässers. Insofern wäre durch die untere Wasserbehörde im Einzelfall zu prüfen, ob für die Verlegung der Leitungen eine wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen an einem Gewässer erforderlich ist. Dies kann aber erst nach Vorlage konkreter Unterlagen erfolgen und würde auch nicht zur Versagung der Verlegung der Leitung führen. Hier würden nur Auflagen erteilt werden, die z. B. die Schachtabdeckung und ggf. auch die Ausrichtung der Schachtkonen betrifft. Die Schachtdeckel sollten z. B. eine Befahrung mit der Technik des Unterhaltungsverbandes zulassen (D 400).

Ich hatte auch noch mit Frau Kretzschmar gesprochen und Sie sagte, dass Sie der Stadt

Ilseburg mitgeteilt hat, dass die Leitungssicherung bereits im B-Planverfahren, vor Satzungsbeschluss geregelt sein muss.

Beschlussempfehlung:

*Die Stellungnahme einschl. der E-Mail des Landkreises/Untere Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen.*

*Hinsichtlich des Hinweises zur Sicherung des Leitungsrechts wird auf die nachfolgend wiedergegebene Beschlussempfehlung zur Stellungnahme Nr. 3.4 des Landkreises / Umweltamt/Untere Wasserbehörde verwiesen.*

Beschlussempfehlung zur Stellungnahme Nr. 3.4 des Landkreises/Umweltamt/Untere Wasserbehörde

*Richtigstellung: Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Leitungsrechte dient u.a. der Sicherung einer Abwasserleitung vom westlich angrenzenden Gebiet „Kurze Straße“ und nicht der Erschließung des Plangebietes. Dieses Leitungsrecht wird um ein Fahrrecht für Unterhaltungsfahrzeuge des Unterhaltungsverbands Ilse-Holtemme ergänzt.*

*Weiterhin ist ein Bebauungsplan ein sog. Angebots- bzw. Zielplan (siehe Planzeichen „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“). Rechtsverbindliche Fahr- und Leitungsrechte, z.B. als Grunddienstbarkeiten, können erst im Rahmen nachfolgender Genehmigungen und Ausführungsplanungen vereinbart und verbindlich eingetragen werden.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Wie das Niederschlagswasser entsorgt werden kann, ob Versickerung, Ableitung mit Regenrückhaltung in den Suenbach oder einer Kombination aus Beiden ist im Bebauungsplanverfahren auch mit der Unteren Wasserbehörde zu klären, (siehe Begründung D Punkt 12.6 und F Punkt 3.3).

Beschlussempfehlung:

*Die Details der Niederschlagswasserbeseitigung werden im Zuge der nachfolgenden technischen Ausführungsplanung für den wasserrechtlichen Antrag geklärt.*

**17. Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“, 26.01.2017**

Wir nehmen das Abwägungsergebnis und die Einarbeitung unserer letzten Stellungnahme mit Freude zur Kenntnis. Es stehen keine Belange unsererseits entgegen und damit können wir umfassend unsere Zustimmung geben.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**18. Harzer Verkehrsbetriebe GmbH, 14.12.2016**

Die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan ... nicht berührt. In der Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Ilseburg Harzburger Straße“ des Regionalverkehrs.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme*

**19. Stadtwerke Wernigerode,**

Wir möchten anmerken, dass die Aufnahme eines weiteren Hydranten in die Vereinbarung grundsätzlich möglich ist. Die Neuerrichtung eines Hydranten wäre jedoch kostenpflichtig. Bei den Stellungnahmen zum Löschwasser wurden die Hydranten 15 und 17 aufgeführt. Aus unserer Sicht ist der Hydrant 16 ebenfalls sehr gut geeignet, da er unmittelbar an das betreffende Gebiet angrenzt und mit diesem Hydranten bezogen auf den 300 m Radius das gesamte Gebiet erfasst würde. Ggf. könnte so bereits Ihr Löschwasserbedarf gedeckt werden und ein Neubau lässt sich vermeiden.

Beschlussempfehlung:

*Die Planbegründung wird unter D. 12.4 gemäß dem geg. Hinweis überarbeitet.*

**20. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 06.01.2017**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Beschlussempfehlung:  
*Kenntnisnahme.*

**21. Deutsche Telekom, 19.12.2016**

Zum Bebauungsplan... haben wir mit Schreiben vom 14.07.2016 zum ersten Entwurf eine Stellungnahme abgeben, ..., diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 14.07.2016

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. ... Die vorhandenen ...linien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

Beschluss vom 23.11.2016:

*Die vorhandenen Leitungen befinden sich nach dem Bestandsplan außerhalb überbaubarer Flächen des Bebauungsplans in festgelegten Verkehrsflächen. Hinsichtlich nachfolgender Baumaßnahmen wird in der Begründung auf die vorhandenen Linien hingewiesen.*

Fortsetzung der Stellungnahme

Hinsichtlich ggf. erforderlicher weiterer Anschlüsse werden Hinweise für rechtzeitige Abstimmungen und für die Berücksichtigung bestimmter technischer Anforderungen gegeben.

Beschluss vom 23.11.2016:

*Die geg. Hinweise werden im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 19.12.2016:

Unsere Belange wurden einer Abwägung unterzogen. Wir bitten unsere Stellungnahme und die Ergebnisse der Abwägung in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussempfehlung:

*Die Begründung wird gemäß der Stellungnahme unter F "Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes" ergänzt.*

**22. Avacon AG, 02.01.2017**

Unsere Stellungnahme vom 11.07.16 behält weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme vom 11.07.16

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitung unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.

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

Beschluss vom 23.11.2016:

*Die MS-Leitung soll zur besseren baulichen Nutzbarkeit des WA-Gebiets an den Nordrand des Suenbachs verlegt werden. Hierfür setzt der überarbeitete Bebauungsplan entlang des Uferstreifens des Suenbachs eine Fläche fest, die zur Leitungssicherung mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Davon in östlicher Richtung wird eine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt, innerhalb derer die Verlegung des Kabels fortgesetzt werden kann.*

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

Beschlussempfehlung

*Der Beschluss vom 23.11.2016 bleibt bestehen.*

**23. Enwi AöR, 13.12.2016**

Es bestehen keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:  
*Kenntnisnahme.*

**24. Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 21.01.2017**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bereits bestehenden Einzelhandelsmärkte an der Harzburger Straße um einen Drogeriemarkt erweitert und die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters vergrößert werden.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt sagt im Ziel 46 aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist.

Der Landesentwicklungsplans räumt die Möglichkeit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung in Grundzentren ein - diese ist jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden, welche zu prüfen sind (u.a. keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne; negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren müssen ausgeschlossen werden).

Gemäß nun vorliegender Ergänzung zur Begründung wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erstellt. Im Ergebnis der Analyse wurde belegt, dass von Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auszugehen ist.

Insofern macht die IHK Magdeburg gegenüber dem Vorhaben keine Anregungen geltend.

Beschlussempfehlung:  
*Kenntnisnahme.*

**25. Handwerkskammer Magdeburg, 22.12.2016**

Seitens der Handwerkskammer Magdeburg werden keine Belange des Handwerks berührt und somit bestehen keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:  
*Kenntnisnahme*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt

Beschlussempfehlung:  
*Kenntnisnahme.*

**II. B Keine Stellungnahmen**

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

- Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung/Landesentwicklung
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Harzenergie Netz GmbH
- Kreishandwerkerschaft Wernigerode
- Polizeirevier Harz