

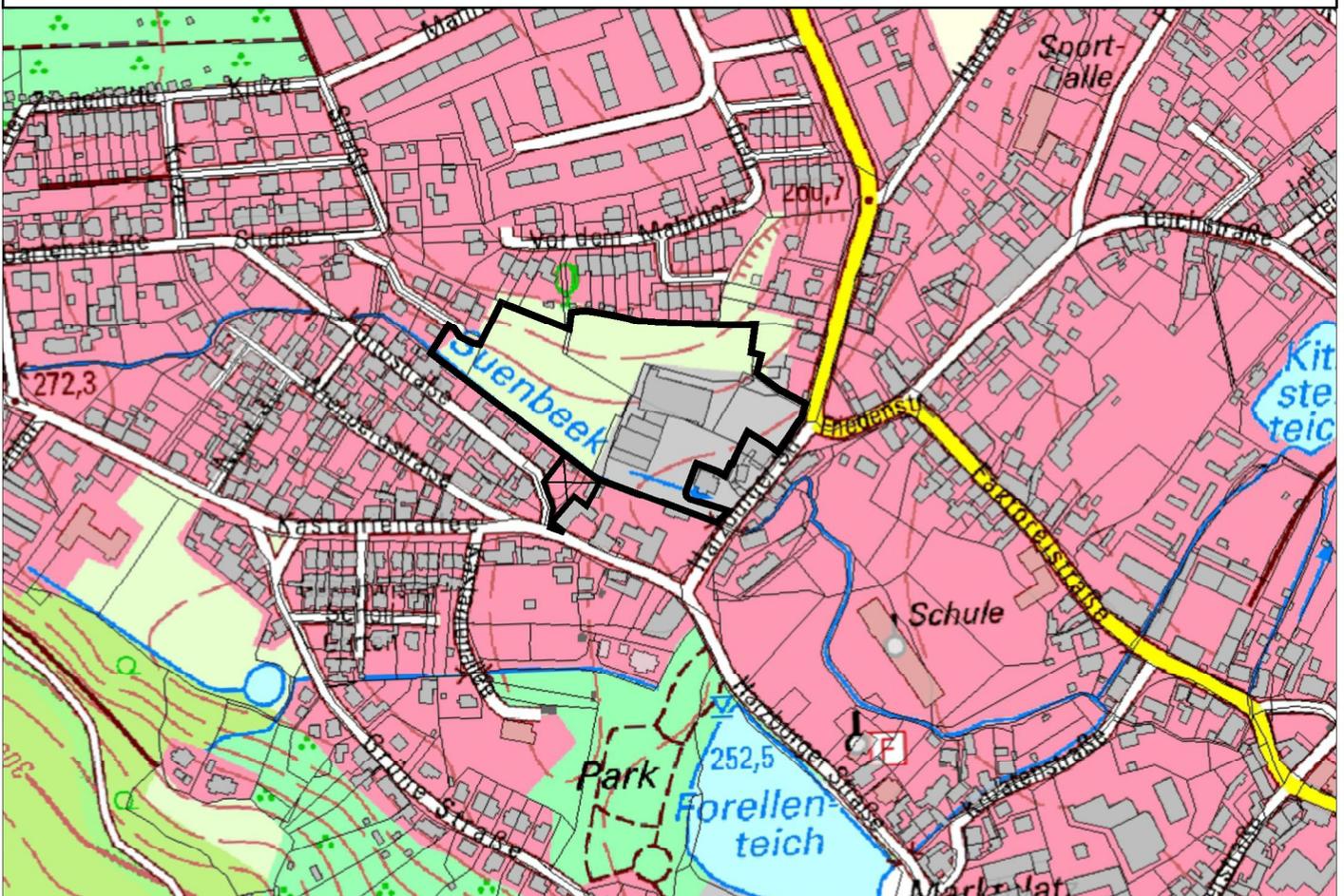
# STADT ILSENBURG

Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"  
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"  
in der Fassung der 1. Änderung und  
Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Suenbach"

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

Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990 i.d.F. vom 11.06.2013

## BEGRÜNDUNG



1:5000

TK / 7/2010 © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-13889/2010

FASSUNG: **Beschluss**

BEARBEITET: 06.04.2017

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

# BEGRÜNDUNG

## A Allgemeines

### 1. Planungsanlass und Planungserfordernis, Aufstellungsbeschluss

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Verbesserungsbedarf der Grundversorgung in Ilsenburg mit einem neuzeitlichen Drogeriemarkt und der Entwicklung des bestehenden Verbrauchermarkts zu einem attraktiven, altengerechten Geschäft. Gleichzeitig soll die Aufteilung der Bauflächen und die Erschließung des Baugebietes „Am Suenbach“ neu geordnet werden. Die Aufstellung der Bebauungsplanung wurde am 25.11.2015 vom Stadtrat beschlossen.

### 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Aufgrund fehlender geeigneter freier Grundstücke in zentraler Lage soll das Sondergebiet an der Harzburger Straße im Sinne einer Nachverdichtung und Abrundung des innerstädtischen Kernbereichs in Richtung der nördlich und westlich angrenzenden unbebauten Grundstücke erweitert werden.

In diesem Zusammenhang soll das Miteinander der Verbrauchermärkte und Fachgeschäfte des Sondergebiets mit den angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen neu geregelt werden. Aufgrund der zentralen Lage des Wohngebiets im westlichen Teilgebiet soll hier eine bauliche Verdichtung ermöglicht sowie die verkehrliche Erschließung neu geordnet und die vorhandene Infrastruktur effektiver genutzt werden.

### 3. Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt im Suenbachtal innerhalb des gewachsenen zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Ilsenburg. Der Planbereich grenzt im Südwesten an den Suenbach, im Nordwesten an das Wohngebiet „Kurze Straße“, im Norden an den Südhang unterhalb der Mahrholzbergbebauung, im Nordosten an die Landesstraße 85 und im Osten an die Harzburger Straße.

Das vorhandene Sondergebiet „Einzelhandel“ einschl. der festgesetzten Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze befindet sich im Eigentum einer Immobiliengesellschaft. Die öffentliche Nutzung der Stellplätze ist per Vertrag mit der Stadt geregelt.

Das westlich angrenzend geplante Allgemeine Wohngebiet und die Streuobstwiese einschl. des Zuwegs von der Landesstraße befinden sich in privatem Eigentum.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

### 4. Rechtsform der Bebauungsplanung

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die Bebauungsplanung soll als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zum Zwecke der Nachverdichtung durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB werden erfüllt, weil

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter gibt (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. Bundesnaturschutzgesetzes)
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 2.500 Quadratmetern weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt

## **B Planungsrechtliche Vorgaben**

### **1. Vorgaben der Raumordnung**

#### 1.1 Landesentwicklungsplan 2010

##### Ziel Z\_49

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

##### Ziel Z\_52

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 Einzugsbereichs zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Begründung:

Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können. Bei der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für die Grundversorgung müssen negative Wirkungen auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren ausgeschlossen werden.

#### 1.2 Regionalplanung (REP Harz)

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

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

##### Zentralörtliche Gliederung:

Ilsenburg ist als Grundzentrum zu entwickeln. In den zentralen Orten soll u.a. die Entwicklung des Wohnungsbaus schwerpunktmäßig im Sinne eines Versorgungskernes erfolgen. Die Nachverdichtung im Innenstadtbereich wird aus Sicht der Raumordnung begrüßt. Somit können Freiflächen, insbesondere auch im Außenbereich von Städten, belassen werden, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

##### Zeichnerische Zieldarstellungen

Gem. dem REP Harz ist die Stadt Ilsenburg Grundzentrum. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

### **2. Flächennutzungsplan**

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

- der östliche Teilbereich ist als Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Handels- und Einkaufsgebiet (SO-H) dargestellt und gehört zum städtebaulichen Sanierungsgebiet „Kernstadt“
- der westliche Teilbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen
- südlich des Suenbachs ist ebenfalls Allgemeines Wohnen (WA) dargestellt

- nördlich grenzt ein Mischgebiet (MI), nordwestlich eine linienhafte Grünfläche/Landschaftsgrün ohne genauere Zweckbestimmung und östlich der Harzburger Straße ein Mischgebiet an (MI).

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet befindet sich zurzeit im Verfahren.

### 3. Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, Sanierungsrahmenplan

Die Stadt Ilsenburg hat am 05.06.1996 gem. §142 (1) und (3) BauGB durch Beschluss das Sanierungsgebiet „Kernstadt“ festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde am 28.04.1997 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und ist am 03.07.1997 in Kraft getreten.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes liegt in diesem Sanierungsgebiet. Für die betroffenen Grundstücke gelten die Regelungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 – 146 b BauGB).

Als koordiniertes Konzept für die Durchführung der Sanierung hat die Stadt einen Sanierungsrahmenplan (städtebaulicher Rahmenplan) aufgestellt. Danach sind für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets folgende Ziele entwickelt worden:

- Konzept Stadtbild/  
Gestaltung: Erhaltung eines Baudenkmals (denkmalgeschütztes Fachwerkhaus), städtebaulich wichtige raumbildende Vegetationskanten / Baumreihen am Nord-, West- und Südrand
- Konzept Umwelt: Sammelparkplatz mit intensiver Begrünung, Trittsteinbiotop am SO-Rand am Suenbach, angestrebte Biotop-Verknüpfungssachse in WO-Richtung durch das Plangebiet, Suenbach als zu erhaltender/zu entwickelnder Wasserlauf, Uferbereich mit naturnaher Gestaltung
- Konzept Grün: Fußwegeverbindung entlang des Suenbachs
- Konzept Nutzung: nordöstliches Teilgebiet als erweiterter Dienstleistungsbereich (Wohnen mit Handwerk und Dienstleistungen), übriges Teilgebiet seinerzeit als Sammelparkplatz für die Stadtmitte
- Konzept Verkehr: Sammelparkplatz, Besucherparkplatz, Fußwegverbindung entlang des Suenbachs, Harzburger Straße als Hauptsammelstraße
- Konzept Maßnahmen: Maßnahmenschwerpunkt 1:
  - Gebäudeabriss des damaligen Altbestandes wünschenswert,
  - Anlage eines Sammelparkplatzes

### 4. Umweltrecht

Das nördlich und nordwestlich an den Lidl-Markt angrenzende Flurstück 3194/58 ist beim Landkreis Harz im Biotopkataster als Streuobstwiese geführt (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA, siehe Anlage 5 Biotopkartierung).

Die geplante westliche Erweiterung des Lidl-Markts und der nördlich des Lidl-Markts geplante Drogerie-Markt greifen in diesen Biotop ein, so dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG erforderlich ist.

Der übrige überwiegende Plangeltungsbereich ist von rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant, die die Grundlage für die naturschutzrechtliche Bewertung bilden. Das am Südwestrand liegende Flurstück 3411 gehört zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

### 5. Bauplanungsrecht

#### 5.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

- östliches Teilgebiet: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (rechtskräftig am 28.04.2004). Festsetzung der Sonstigen Sonderge-

bierte SO1 und SO2 für Einkaufszentren und Handelsbetriebe sowie eines östlich angrenzenden Kern- und Mischgebietes (MK, MI) für die Altbauten an der Harzburger Straße, außerdem Festsetzung einer dazwischenliegenden Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze für Touristen und ggf. Reisebusse

- westliches Teilgebiet: Bebauungsplan Nr. 18 „Am Suenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen (rechtskräftig am 30.06.2006). Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mittlerer Baudichte u.a. für Hausgruppen, Doppel- und Reihenhäuser

Die v.g. Ziele des Sanierungsrahmenplans wurden von diesen Bebauungsplänen nur hinsichtlich des denkmalgeschützten Fachwerkhauses (MK-Gebiet), des Sammelparkplatzes, des Ufergrünstreifens des Suenbachs und einer teilweisen Baumreihe zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem westlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt.

## 5.2 Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Das am Südwestrand liegende Flurstück 3411 gehört zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

## 5.3 Außenbereich nach § 35 BauGB

Die am Nordrand gelegene Streuobstwiese (Flurstück 3194/58) und das daran östlich angrenzende Flurstück 3309 liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB (kein Bebauungszusammenhang).

Die übrigen am Nordostrand gelegenen kleinen Flurstücke 3306 und 3311 liegen vermutlich ebenfalls im Außenbereich oder es kann keine nachträgliche Genehmigung der vorhandenen Gebäude geben, weil aufgrund der angrenzenden Landesstraße 85 und deren scharfer Kurve eine gesicherte Erschließung nicht gegeben ist (Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs).

## 6. Örtliche Bauvorschriften, Baumschutzsatzung

Der östliche Teilbereich des Plangeltungsbereichs liegt im Sanierungsgebiet der Kernstadt. Daher gelten hier die „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 in der Fassung der 1. Änderung werden hinsichtlich der Mindestdachneigung und der Fenstergestaltung der Gebäude im Sondergebiet gemäß § 1b dieser örtlichen Bauvorschrift Ausnahmeregelungen getroffen.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 18, das sich außerhalb des Sanierungsgebiets befindet, werden eigene örtliche Bauvorschriften für die Dachneigung, die Dachform, die Dachmaterialien und –farben einschl. Ausnahmen, die Hauptfirstrichtung, die Fassadenmaterialien und –farben, sowie die Sockelhöhe festgelegt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten außerdem die „Örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze“ vom 14.06.2006 und die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 3. Änderung vom 25.11.2015 - Ilsenburger Stadtanzeiger vom 19.03.2016).

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 3. Änderung vom 25.11.2015 - Ilsenburger Stadtanzeiger vom 19.03.2016) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 7. Vorhandene Bebauung im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Einflussgebiet der vorwiegenden Wohnbebauung der „Kastanienallee“, der „Ottostraße“, der „Kurzen Straße“ und „Vor dem Mahrholzberg“, des nördlich angrenzenden Wohnhauses „Harzburger Straße“ Nr. 27 sowie der östlich angrenzenden Mischnutzungen an der „Harzburger Straße“ Nr. 29 – 30 und 4 – 8.

## **C Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben**

### **1. Wasserrecht, Geländebeziehungen**

#### **1.1 Gewässer**

Der Suenbach, Gewässer 2. Ordnung, grenzt südlich an das Plangebiet bzw. kreuzt es teilweise im südlichen Teilbereich. Zum Suenbach bestehen nur geringe Böschungshöhen von ca. 1 m. Angelegte Uferböschungen und kleinere Gewässereinfassungen aus Mauerwerk führen den Bach in einem geradlinigen, kanalisierten Verlauf von Nordwest nach Nordost.

Der Gewässerschonstreifen beträgt gem. Wasserrecht 5 m. Im Bebauungsplan Nr. 14 wird der Schonstreifen im Bereich der südlichen Zufahrt bis auf 1 m reduziert. Im Bebauungsplan Nr. 18 ist gewässerseitig gemäß dem Wasserrecht ein 5 m breiter unbebaubarer Streifen festgesetzt, der auf 3,5 m Breite für die Gewässerunterhaltung von Gehölzen freizuhalten ist.

Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht für den Suenbach nicht.

#### **1.2 Gelände**

Der südliche und mittlere Teil des Geländes fällt mit leichter Neigung von ca. 3 % von Nordwesten nach Südosten ab. In Richtung der nordöstlich gelegenen „Mahrholzbergbebauung“ findet das Suenbachtal mit einem Hanganstieg zwischen ca. 15 % am NO-Rand und ca. 28 % am NW-Rand seine Begrenzung.

### **2. Bodenrecht**

#### **2.1 Bodenbelastungen, Altlasten**

Das vorhandene Sondergebiet einschließlich des öffentlichen Parkplatzes für Busse und Touristen wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 14 auf dem Bereich einer ehemaligen Industriebrache entwickelt, die als Altlastenverdachtsfläche registriert ist (ehemaliges Strickereigelände). Bezüglich Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan Nr. 14 deshalb folgenden Hinweis:

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend der Landkreis Wernigerode, Sachgebiet untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

### **3. Denkmalschutz, Archäologie**

Der Suenbach ist Teil des städtebaulich-technischen Denkmals im System der Gräben und Teiche Ilsenburgs.

Im südöstlich angrenzenden MK-Gebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus (ehemalige Fabrikantenvilla). Archäologische Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) sind nicht bekannt.

### **4. Hauptver- und Entsorgungsanlagen, -leitungen**

Eine 20 kV-Erdleitung der Avacon AG verläuft vom Südwestrand zum Nordostrand des als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flurstücks 3413, durch die Streuobstwiese bis zur Trafostation am Nordrand des Sondergebiets SO. Östlich neben der Trafostation befindet sich ein Standort für Wertstoffsammelbehälter.

Im Bebauungsplan Nr. 14 ist parallel zum Suenbach ein Leitungsrecht vorgesehen, um das im Bebauungsplan Nr. 18 westlich angrenzende geplante Allgemeine Wohngebiet ver- und entsorgungsmäßig anzuschließen.

## 5. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet wird von der östlich angrenzenden Hauptsammelstraße Harzburger Straße über eine Ein- und Ausfahrt erschlossen.

Die nördliche Zufahrt zum Sondergebiet befindet sich nur ca. 20 m südlich der scharfen Kurve der Landesstraße 85, so dass in Stoßzeiten des Kundenverkehrs Gefahr zum Rückstau bis zur Landesstraße besteht. 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.

Da das östlich angrenzende Mischgebiet keine eigene Grundstücksein- und -ausfahrt hat, wird im Bebauungsplan Nr. 14-1. Änderung zu Gunsten der Grundstücke 3048/59 (jetzt 3367) und 3283/59 (jetzt 3371) ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Kundenfahrzeuge der hier befindlichen Waschanlage nutzen dies als Ausfahrt.

Im Bebauungsplan Nr. 18 ist die geplante Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets von der Ottostraße her mit einer Brücke über den Suenbach festgesetzt aber noch nicht verwirklicht.

Zur Streuobstwiese im nördlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 3194/58) besteht von der Harzburger Straße eine Zuwegung über die Flurstücke 3306, 3309 und 3311, die demselben Eigentümer gehören und für die der nördlich angrenzende Nachbar ein Geh- und Fahrrecht besitzt.

### 5.2 Stellplätze, Reisebusse

Nach dem Bebauungsplan Nr. 14 sind im vorhandenen Sondergebiet für 1.575 qm zulässiger Verkaufsfläche 145 St.pl. vorhanden. Hiervon liegen 84 Stpl. innerhalb einer Stellplatzfläche für öffentlichen Bedarf (für Innenstadtbesucher und am Wochenende auch teilweise für Reisebusse). Die restlichen 61 Stpl. befinden sich im SO<sub>1</sub>-Gebiet.

Vorausgesetzt, der öffentliche Bedarf besteht außerhalb der Verkaufszeiten der Geschäfte des Einkaufszentrums, also z.B. am Wochenende, stehen alle 145 Stellplätze für den Einzelhandel zur Verfügung. Das entspricht ca. 11 qm VK/St.pl. Bei zeitlichen Überschneidungen stehen für die Kunden des Einkaufszentrums dagegen nur 61 eigene Stpl. und ggf. ca. 50 % der öffentlichen Stellplätze zur Verfügung, insgesamt also ca. 100 St.pl. Das entspricht ca. 16 qm VK/St.pl. Dieser Wert liegt im mittleren Bereich der Richtwertskala der o.g. Stellplatzsatzung der Stadt Ilsenburg (1 Stpl. je 10-20 qm Verkaufsfläche):

<u>Verkaufsfläche vorhanden</u>			
Lidl	800 qm		
Fachmärkte	775 qm.	Stpl.	100
Gesamt	1.575 qm	bzw.	1 Stpl./15,8 qm VK

### 5.3 Zuweg zur Streuobstwiese

Zur Streuobstwiese besteht von der L 85 ein privater Zuweg über die privaten Wegeflurstücke 3306, 3309 und 3311.

## 6. Immissionsschutz

Zum Schutz der innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 gelegenen Nutzungen vor beeinträchtigenden Geräuschemissionen durch die Sondergebietsflächen SO1 und SO2 wird im rechtskräftigen B-Plan Nr. 14 festgesetzt, dass maximale flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> einzuhalten sind. Für das östlich an das Sondergebiet anschließende Kerngebiet (MK), planungsrechtlich für betriebs- und gewerbebezogenes Wohnen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nutzbar, ergibt sich gemäß Bebauungsplanfestsetzung maximal der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse setzt der Bebauungsplan für die Außenbauteile schutzwürdiger Räume resultierende Schalldämm-Maße von 35 dB bei einer künftigen Wohnnutzung bzw. von 30 dB bei einer künftigen Büronutzung fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18, der ein Allgemeines Wohngebiet an die Ladezone der Fachgeschäfte des Sondergebiets heranführt, enthält dagegen keine zusätzlichen Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschemissionen. Nach der Planbegründung werden mit den im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

## **7. Natur- und Landschaftsschutz**

### **7.1 Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne**

Der größte Teil des Planbereichs gehört zum Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und ist als Baugebiete (SO, WA) überplant. Von naturschutzrechtlicher Bedeutung sind hier lediglich die grünordnerischen Festsetzungen:

#### Bebauungsplan Nr. 14-1.Änderung

- Ufergrünstreifen des Suenbachs
- Private Grünfläche und Baumpflanzungen am Rand des öffentlichen Parkplatzes
- Private Grünfläche/Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nordrand des Sondergebiets SO1

#### Bebauungsplan Nr. 18

- Private Grünfläche mit anzupflanzenden Bäumen zwischen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und den östlich angrenzenden Sondergebieten
- Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher am nördlichen und südlichen Plangebietsrand
- Baumpflanzungen auf Baugrundstücken
- anzupflanzende Straßenbäume

Gleichwohl gelten die mit der vorliegenden Neuplanung vorgesehenen Eingriffe in diese grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht kompensationspflichtig.

### **7.2 Geschützte Biotope**

Nördlich des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne befindet sich eine brachgefallene Streuobstwiese (Flurstück 3194/58), die beim Landkreis Harz im Biotopkataster geführt ist (gesetzlich geschützter Biotop nach § 22 NatSchG LSA). Der Baumbestand wurde im Jahr 2015 ingenieurtechnisch eingemessen (siehe Anlage 5 -Biotopkartierung). Eingriffe in geschützte Biotope sind genehmigungspflichtig und auszugleichen.

## **D. Planungsinhalt und Abwägung**

### **1. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 - 1. Änderung wird auf die Sondergebiete (SO), die dazugehörige Verkehrsfläche für Stellplätze sowie nördlich und südlich anschließende schmale Grünflächen begrenzt, weil nur dieser Bereich von den geplanten neuen Vorhaben betroffen ist.

Die östlich angrenzenden MI- und MK-Gebiete sollen dagegen nach dem Planungswillen der Stadt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14-1. Änderung unverändert erhalten bleiben und werden nicht in den Geltungsbereich der aktuellen Planung einbezogen.

Der Empfehlung des Landkreises, die nördlich angrenzenden an der Harzburger Straße befindlichen unbeplanten Flächen, mit in den Bebauungsplan einzubeziehen, um hier weitere Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern, kann aus zeitlichen Gründen nicht gefolgt werden. Dies soll in einem späteren gesonderten Verfahren erfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 wird dagegen komplett neu überplant.

Gebiete, die erweiternd in die Neuplanung einbezogen werden, sind die nördlich angrenzende Streuobstwiese mit ihrem schmalen privaten Zuweg von der Landesstraße und das bisher unbeplante Flurstück 3411 am Südwestrand.

Die von der Neuplanung betroffenen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne sind in der Anlage 2 dargestellt.

### 1.1. Aufhebungsbereich südlich des Suenbachs

Der südlich des Suenbachs gelegene Teilbereich des B-Plans Nr. 18 wird nicht mehr in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans einbezogen, weil die hier ehemals festgesetzte Erschließungsstraße einschl. Brücke über den Suenbach von der neuen Planstraße ersetzt wird, die am Nordrand des Suenbachs von der Harzburger Straße abzweigt. Die Aufhebung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die im B-Plan Nr. 18 im südlichen Teilbereich festgesetzten Baugebiete, weil diese über die Ottostraße erschlossen sind und weil für die hier vorhandene Gemeinschaftsgarage ein Wegerecht besteht.

Infolge der Aufhebung wird das Bauplanungsrecht in diesem Bereich zukünftig nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt, in dem Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

## 2. Abstimmung mit der Raumordnung und Landesentwicklung (LEP-LSA) und der Regionalplanung (REP Harz)

### 2.1 Sondergebiete für Einzelhandel (SO1, SO2)

Ziel der Entwicklung des vorhandenen Sondergebiets für Einzelhandel ist, dass am städtebaulich integrierten, zentrumsnahen Standort für die Bevölkerung Ilsenburgs eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorgehalten werden kann. Mit der Errichtung eines neuzeitlichen Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 750 qm soll die Versorgung mit Drogerieartikeln im Grundzentrum Ilsenburg verbessert werden. Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarkts von bisher 800 qm auf 1.135 qm soll außerdem ein neuzeitlicher kundenfreundlicher, altengerechter Verkaufsraum geschaffen werden, mit breiteren Gängen, niedrigeren Bordhöhen und offenen, freundlichen Warenpräsentationen.

Da damit nach § 11 BauNVO die Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit überschritten wird, wurde die BBE Handelsberatung GmbH/Leipzig beauftragt, eine Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen zu erstellen. Diese kommt in der Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis:

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 Einzugsbereiche 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 Neuansiedelung 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.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die wohnortnahe Versorgung in der Nachbargemeinde Nordharz hat die BBE Handelsberatung GmbH folgende ergänzende Beurteilung verfasst:

Der NP-Lebensmittelmarkt in Stapelburg wurde im Gutachten berücksichtigt, Auswirkungen auf diesen Standort werden 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 somit ausgeschlossen.

#### 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.

#### 2.2 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“, der komplett aufgehoben wird, 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 verwirklichtbaren 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. Planungsgrundsätze gemäß dem Baugesetzbuch**

Die geplante Nutzungsintensivierung des kernstadtnahen Sondergebiets für Einzelhandel und die geringfügige Nutzungsintensivierung des Allgemeinen Wohngebiets geht mit dem Grundsatz der Bauleitplanung konform, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die geplante Erweiterung der Sondergebiete für Einzelhandel (SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub>) in nördlicher und westlicher Richtung und das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht dem derzeit im Verfahren befindlichen Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans.

Nach der Wohnbedarfsanalyse für den Entwurf des Flächennutzungsplans-neu sind in Ilsenburg keine nennenswerten Leerstände vorhanden.

### **5. Entwicklung aus dem Sanierungsrahmenplan**

Die Ziele des Sanierungsrahmenplans wurden von den rechtskräftigen Bebauungsplänen nur hinsichtlich des denkmalgeschützten Fachwerkhauses (ehemalige Fabrikantenvilla), des Sammelplatzes, des Ufergrünstreifens des Suenbachs und einer teilweisen festgesetzten Baumreihe zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem westlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt.

Die Ziele des Sanierungsrahmenplans werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Grundsätzen der rechtskräftigen Bebauungspläne übernommen.

### **6. Städtebauliches Ziel**

Städtebauliche Zielsetzung ist die Nachverdichtung von Flächen am Innenstadtrand zum Zwecke der effektiven Verwendung des begrenzten, verfügbaren Grund und Bodens. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarkts soll die Grundversorgung mit Drogerieartikeln im Grundzentrum Ilsenburg verbessert werden. Zusammen mit der Erweiterung des Nahversorgers soll die Attraktivität des Sondergebiets gesteigert werden.

Die touristische Attraktivität der Kernstadt wird dabei durch Grünfestsetzungen und ergänzende örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

### **7. Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1 Sonstige Sondergebiete für Einzelhandel (SO)**

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 und maximalen Verkaufsflächen festgesetzt.

#### SO<sub>1</sub>

Das festgesetzte SO<sub>1</sub>-Gebiet umfasst die bisherigen Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>, welche um ca. 6-15 m in westlicher Richtung erweitert werden. Die Erweiterung dient der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um 335 qm auf 1.135 qm sowie der Verlegung und Vergrößerung der Ladezone. Die zulässigen Verkaufsflächen des bisherigen SO<sub>2</sub>-Gebietes bleiben in der bisherigen Größenordnung erhalten.

Die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente werden auf der Grundlage der erstellten Auswirkungsanalyse und nach der „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt“ (MBI. LSA 1998, S.2217) festgesetzt:

Das sonstige Sondergebiet SO<sub>1</sub> dient dem Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt:

Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.080 m<sup>2</sup> nicht übersteigen davon maximal 1.630 m<sup>2</sup> in Läden mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur (Lidl 1.150 qm (Aufrundung um 15 m<sup>2</sup>), Bäcker und Fleischer 180 m<sup>2</sup>, Getränkemarkt 300 m<sup>2</sup>) und maximal 450 m<sup>2</sup> in Läden mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur (Textilist 450 m<sup>2</sup>). Zur Sicherung der verbrauchsna-

hen Versorgung der Bevölkerung sind nur Läden / Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 1.150 m<sup>2</sup> VK zulässig. Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

### SO2

Nördlich des SO1-Gebietes wird zur Ermöglichung eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von höchstens 750 m<sup>2</sup> ein SO2-Gebiet festgesetzt.

### Nicht zulässige Sortimente

In den SO-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten Sortimenten sind nicht zulässig:

- a) Kunstgewerbe, Kunst und Antiquitäten
- b) Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren
- c) Foto, Optik und Akustik
- d) Blumen
- e) Musikalienhandel
- f) Uhren und Schmuck
- g) Spielwaren, Sportartikel
- h) Fahrräder
- i) Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Erzeugnisse
- j) Restaurants, Cafés, Bars
- k) selbständige Bäckereien und Fleischereien mit einer Verkaufsfläche von jeweils mehr als 90 m<sup>2</sup>.

### Zulässige Nebensortimente

Die unter c) aufgeführten Sortimente sind in den SO-Gebieten als Nebensortiment zulässig, soweit sie 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### Zulässige Nutzungen im Erd- und Obergeschoss

Verkaufsflächen sind in den SO-Gebieten nur im Erdgeschoss zulässig. Zulässig im Obergeschoss sind Neben-, Lager- und Sozialräume. Ausnahmsweise können im Oberschoss Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden.

## 7.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 wird westlich des Sondergebiets für Einzelhandel Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Baugebiet verringert sich einerseits infolge der geplanten Erweiterung des SO-Gebiets und der neuen Planstraße am Südostrand. Dies wird durch Hinzunahme kleinerer Bereiche am Nordost- und Südwestrand kompensiert.

Zulässig sind Wohngebäude, Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

Die Einschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, damit die geplante Hauptnutzung Wohnen und die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen von unverhältnismäßigen Störungen und Beeinträchtigungen wie Lärm und hohem Verkehrsaufkommen freigehalten werden können. Andererseits soll in der Kurstadt das Angebot von Gebäuden mit Ferienwohnungen gestärkt werden und entsprechend der zentralen Lage die Möglichkeit von Gebäuden für Verwaltungen und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht ausgeschlossen werden.

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

## **8. Maße der baulichen Nutzung**

### **8.1 Sonstige Sondergebiete für Einzelhandel (SO1, SO2)**

#### **8.1.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit II als Höchstgrenze unverändert.

#### **8.1.2 Grundflächen, Geschossflächen, Verkaufsflächen**

##### SO1

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.080 m<sup>2</sup> erfordert nach der bisherigen Bauvorplanung eine Grundflächenzahl-1 von ca. 0,8. Unter Berücksichtigung der westlichen Ladezone und weiterer möglicher Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt.

##### SO2

Die zulässige Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> erfordert nach der derzeitigen Bauvorplanung eine Grundflächenzahl von ca. 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.

##### Geschossflächen

Geschossflächen werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

##### Überschreitung der Grundflächenzahlobergrenze

Die Überschreitung der Grundflächenzahlobergrenze von 0,8 nach § 17 (1) BauNVO um 0,1 bzw. 0,15 ist gemäß § 17 (2) Ziff. 1 BauNVO als städtebaulich verträglich anzusehen, weil als Baugebietsflächen zum Zwecke der sparsamen Verwendung von Grund- und Boden nur die unbedingt baulich zu nutzenden Flächen festgesetzt werden, teilweise ohne die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen z.B. zur nördlich angrenzenden Grünfläche/Streuobstwiese und ohne die zum Sondergebiet gehörenden Stellplätze. Gemäß § 17 (2) Ziff. 2 BauNVO werden die Überschreitungen allein durch die gesondert festgesetzte Verkehrsfläche für Stellplätze etc. ausgeglichen.

### **8.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

#### **8.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

##### Geschossfläche

Gemäß dem Ziel der Innenentwicklung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im gesamten Baugebiet einheitlich mit 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als Vollgeschossen) sind einschl. der zugehörigen Treppenwände und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen unverändert mit einzurechnen.

##### Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 mit dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO festgesetzt: 0,4 (GRZ-1). Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (also bis zu einer Grundflächenzahl-2 von 0,6). Da keine internen Verkehrsflächen festgesetzt sind, wird hiermit berücksichtigt, dass auch die zu bauenden Privatstraßen und -wege (als Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen) in diese Grundflächenzahl einzurechnen sind.

Der städtebauliche Entwurf stellt in etwa die bauliche Nutzungsintensität dar, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplans verwirklichtbar ist. Die bauliche Nutzung nach dem städte-

baulichen Entwurf entspricht 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).

### 8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit II als Höchstgrenze unverändert. Damit ist gemäß § 87 Abs. 2 BauO-LSA zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss (sog. zwei-Drittel-Regelung) und nach § 2 Abs. 6 BauO-LSA im Hangbereich zusätzlich ein Kellergeschoss bzw. ein sog. talseitiges Untergeschoss zulässig, die keine Vollgeschosse sind.

#### Gebäudehöhen

Damit durch die Gebäudehöhen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke an der Ottostraße, der Kurzen Straße und Vor dem Mahrholzberg eintreten (durch Schattenwurf, Ausblick in die Umgebung, Sichtbelästigung) und damit für das Stadtbild Ilsenburgs keine untypisch hohen Gebäude und Fassadenansichten entstehen, ist eine ergänzende Begrenzung der Gebäudehöhen unerlässlich.

Die Trauf- bzw. Firsthöhen werden auf 8,0 m bzw. 13,0 m festgelegt. Als Bezugspunkt wird die nächstgelegene Böschungskante des Suenbachs bestimmt.

#### Gebäude-, Dachformen

Gemäß der „zwei-Drittel-Regelung“ nach § 87 (2) BauO-LSA kann somit zusätzlich zu zwei Vollgeschossen entweder ein ausgebautes Dachgeschoss mit z.B. einer Drempehöhe von ca. 1,0 m und einem Satteldach von ca. 40° oder ein „Staffelgeschoss“ mit einem geneigten Dach von ca. 25-30° errichtet werden (siehe Anlage 4). Aus der Schnittzeichnung in der Anlage 4 geht hervor, dass Gebäude mit Staffelgeschossen geringere Firsthöhen als Gebäude mit Satteldächern haben können. Das verbessert die Fernsicht von den nordseitigen Hanghäusern über die südseitigen Gebäude.

Im nördlichen Teilbereich (Hangbereich) können gemäß der „zwei-Drittel-Regelung“ nach § 87 (2) BauO-LSA so Gebäude mit einem talseitigen Untergeschoss gem. § 2 Abs. 6 BauO-LSA, einem Vollgeschoss und entweder einem ausgebautes Dachgeschoss mit einem geneigten Dach von ca. 40° oder einem oberem „Staffelgeschoss“ mit einem geneigten Dach von ca. 30-35° errichtet werden.

Anstelle der geneigten Dächer können jeweils auch begrünte Flachdächer verwirklicht werden, mit denen die zulässigen Gebäudehöhen unterschritten würden.

#### Staffelgeschoss

Analog zum Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ in der Fassung der 1. Änderung werden „Staffelgeschosse“ folgendermaßen definiert:

Bei Staffelgeschossen, ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und zusätzlich mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

Bei Staffelgeschossen, die nach § 87 (2) BauO-LSA nicht als Vollgeschoss zählen, sind die Hauptaußenwandflächen ggf. mehr zurückzusetzen.

#### Haustypen

Der Bebauungsplanentwurf setzt im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 keine Haustypen fest, damit für die bauliche 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 jeweiligen zeitlichen Bedarf anpassen kann.

Die Festsetzungen ermöglichen eine großzügige bauliche Nutzung, die jedoch nicht zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und des Stadtbilds führt.

Die Anpassung der Gebäudeformen an die vorhandenen umgebenden Gebäude wird mit ergänzenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Dachformen und -neigungen geregelt (siehe E3.2, S. 21).

## **9. Bauweise, Baugrenzen**

### **9.1 Sondergebiet für Einzelhandel**

#### Bauweise

Eine Bauweise wird analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 im Sondergebiet nicht festgesetzt. Im Hinblick auf eine flexible Bebauungsmöglichkeit wird davon ausgegangen, dass die Regelungen des Bauordnungsrechts einen ausreichenden Rahmen für die Zuordnung der Gebäude zueinander darstellen.

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstückflächen werden in den Sondergebieten entsprechend der Erweiterungsplanung festgesetzt, die im Zusammenspiel mit den Pkw-Stellplätzen und der neuen Ladezone des Nahversorgers eine abgestimmte städtebauliche Lösung darstellt.

Dachüberstände und Vordächer dürfen über die Baugrenze hinausragen, soweit sie nicht die erforderlichen Abstandsflächen überschreiten.

### **9.2 Allgemeines Wohngebiet**

#### Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt, um für Ilsenburg untypisch lange Wohngebäude (> 50 m) zu verhindern.

#### Baugrenzen

Die überbaubare Grundstückfläche wird als sog. Flächenplan festgesetzt, um die noch nicht bekannten konkreten baulichen Nutzungen möglichst wenig einzuschränken und eine bedarfsorientierte flexible Stellung der Baukörper, z.B. entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, zu ermöglichen.

Die Gebäudeausrichtung wird im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 ebenfalls nicht vorgegeben, um ausreichende Freiheiten für die bauliche Gestaltung der zulässigen Nutzungen (siehe Ziff. 7.2) zu erhalten.

Die südliche Baugrenze ist im Abstand von ca. 12 m von den Grundstücken an der Ottostraße festgesetzt. Bauliche Hauptanlagen wie Wohngebäude müssen 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.

Der festgesetzte Mindestabstand zu den südlich angrenzenden Hauptgebäuden an der Ottostraße vergrößert sich somit um ca. 5 m, 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.

## 10. Immissionsschutz / Schallschutz

### 10.1 Miteinander von Wohnnutzungen mit der neuen Planstraße

Nach dem erstellten Schallgutachten betragen die Beurteilungspegel aus den Verkehrsgeräuschen der Planstraße an den Wohngebäuden südlich der Planstraße von tags 51 – 47 dB(A) und am Ostrand des geplanten allgemeinen Wohngebiets tags 45 dB(A).

Da somit die Orientierungswerte um 4 - 10 dB(A) unterschritten werden, gehen von der Planstraße keine unzumutbaren Geräuschimmissionen aus.

### 10.2 Miteinander von Wohnnutzungen mit dem Sondergebiet für Einzelhandel

Durch die Erweiterung des Lidl-Markts und die Verlegung der Ladezone an den westlichen Gebietsrand erhöht sich hinsichtlich des direkt westlich angrenzend geplanten Allgemeinen Wohngebiets und der südlich des Suenbachs vorhandenen Gemengelage der Schutzbedarf gegen heranrückende Verkehrs-, Lade- und Aggregategeräusche.

#### Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-Schutzgesetzes.

Gemäß den festgesetzten zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten (siehe Ziff. 7.1) werden der schalltechnischen Berechnung folgende Verkaufsflächen und Sortimente zugrundegelegt:

- Verkaufsfläche Lidl-Markt maximal 1.300 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche Drogerie-Markt maximal 750 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche Getränkemarkt maximal 300 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche Fachmarkt Bekleidung maximal 450 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche Bäcker und Fleischer jeweils max. 90 m<sup>2</sup>

#### Betriebseinschränkungen

Ergänzend werden folgende betriebstechnischen Einschränkungen bestimmt:

- max. 10 LKW-Anlieferungen / Tag
- keine Nachtanlieferungen (22.00 – 06.00 Uhr) nach dem heutigen Stand der Technik (siehe Hinweise Ziff. 9.10 Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes)
- max. 1 LKW mit lärmrelevantem Kühlaggregat / Tag
- keine Verwendung von Rückfahrwarneinrichtungen mit Warnton
- Begrenzung der Betriebszeiten der Stellplatzanlage auf 07.00-22.00 Uhr bzw. gleichwertige Zeitbereiche (z.B. 06.00 – 21.00 Uhr oder 06.30 – 21.30 Uhr)
- Verwendung lärmarmen Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen, alternativ Betonpflastersteine mit einer Fugenbreite < 3 mm

Nach dem Gutachten ist auf der Grundlage dieser baulichen und betriebstechnischen Einschränkungen eine Verträglichkeit mit den angrenzenden und im Umfeld gelegenen empfindlichen Nutzungen (Wohnnutzungen) gegeben.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können Regelungen zu Betriebszeiten oder zum Betriebsmanagement im Unterschied zu den vg. Verkaufsflächen und Sortimenten jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Derartige Regelungen können nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Deshalb werden sie hier als Hinweise für die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Außerdem werden diese Betriebseinschränkungen in den zu schließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB übernommen.

#### Ergänzende bauliche Schutzmaßnahmen

Da die angrenzenden Bewohner i.R. der öffentlichen Auslegung Zweifel an der verlässlichen Einhaltung der vg. Betriebseinschränkungen geäußert hatten und gegen die Lieferfahrzeuge zusätzlichen Sichtschutz eingefordert hatten, werden folgende ergänzenden baulichen Schutzmaßnahmen festgesetzt:

- 2 m hohe Schallschutzwand am Westrand des an das Wohngebiet (WA) heranrückenden Sondergebiets

- 2,3 m hohe begrünte Schallschutzwand (z.B. Modell „Naturawall“) am Südrand der Planstraßenwendeanlage, um dem Schutzbedürfnis der Anwohner der Ottostraße, insbesondere der Häuser Ottostraße 2 und 3, gegen den heranrückenden Lieferverkehr des zu erweiternden Sondergebiets zu entsprechen

Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass auch bei Missachtung der einen oder anderen betriebstechnischen Beschränkung an der Nachbarbebauung der Ottostraße verträgliche Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Darüber hinaus erfolgte im Schallgutachten die Ermittlung der Beurteilungspegel hinsichtlich des Verbrauchermarkts für 1.300 m<sup>2</sup> VK. Im Bebauungsplan werden dagegen nur 1.150 m<sup>2</sup> VK zugelassen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auf jeden Fall gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

### 10.3 Miteinander des Sondergebiets mit dem östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden MK-Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14-1. Änderung

Zum Schutz gegen Geräuschmissionen durch die Sondergebiete SO1 und SO2 und die zwischengelagerte große Stellplatzfläche enthält der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14-1. Änderung folgende Festsetzung:

Für das angrenzende MK-Gebiet (Gebäude Harzburger Straße 30) ergibt sich maximal der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Deshalb wird in der textlichen Festsetzung Nr. 12 darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen ist, dass die Außenbauteile schutzwürdiger Räume resultierende Schalldämmmaße von 35 dB bei einer zukünftigen Wohnnutzung und von 30 dB bei einer künftigen Büronutzung einhalten.

Nach dem für den aktuellen Bebauungsplan Nr. 33 erstellten schalltechnischen Gutachten werden für eine Fassade des Gebäudes Lärmpegel von tags 60,9 (im EG) und vom tags 60,4 (im 1. OG) ermittelt.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 - 1. Änderung ist im betreffenden Kerngebiet (MK) kein allgemeines Wohnen nach § 7 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, sondern ausschließlich betriebs- und gewerbebezogenes Wohnen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO. Daraus ergibt sich, dass tags auch Beurteilungspegel von über 60 dB (A) als hinnehmbar eingestuft werden können.

Da sich nach dem schalltechnischen Gutachten an einer Fassade des Gebäudes somit nur geringfügige Überschreitungen des Tages-Beurteilungspegels in der Größe von 0,4 bzw. 0,9 dB(A) einstellen und unter Berücksichtigung, dass die schalltechnische Situation bereits langjährig vorhanden ist und sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändern wird, sind diese geringen Richtwertüberschreitungen als tolerierbar anzusehen. Insofern sind für das angrenzende Objekt Harzburger Straße 30 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 10.4 Mögliche Belästigungen der Nachbarbebauung an der Ottostraße durch das Allgemeine Wohngebiet

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung der Einzelhandelnutzungen und der neuen Planstraße kommt das Schallgutachten zum Ergebnis, dass die Nachbarbebauung an der Ottostraße nicht über die relevanten Orientierungswerte hinausgehend beeinträchtigt wird. Dies wird nach Ziff. 10.2 durch die zusätzlich festgesetzte Lärmschutzwand an der Planstraße gesichert.

Die geringfügige bauliche Verdichtung im geplanten Allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (GFZ einheitlich 1,0 anstelle früher 0,8 im südlichen Teilbereich, Aufhebung der Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser im westlichen Teilbereich) kann bei Ausnutzung dieser Maße zu einer gewissen Zunahme des Fahrzeugverkehrs führen, die als belästigend empfunden werden kann.

Im Schallgutachten wird ermittelt, dass der Verkehrslärm der neuen Planstraße am Gebäude Ottostraße 2 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 internen Verkehr des nördlich angrenzenden Wohngebiets im Bereich von ca. 40 - 45 dB(A) liegen dürfte. Da damit die Orientierungswerte um ca. 10 - 15 dB(A) unterschritten werden, bewirkt die Neuplanung des Allgemeinen Wohngebiets nach den einschlägigen Regelwerken keine unzu-

mutbare Beeinträchtigung und somit auch keine Grundlage für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsräusche vom innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets hervorgerufenen Fahrzeugverkehr. Nach dem Gutachten verursacht die Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 somit keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Für die Grundstücke Ottostraße 2 und Kastanienallee 2 ist sogar von einer Verringerung der Verkehrsräusche auszugehen, da die Straßenanbindung von der Ottostraße mit der Bebauungsplanänderung entfällt.

## 11. Erschließung

### 11.1 Planstraße

Die festgesetzte neue Planstraße dient als Zufahrt zur Ladezone der Einzelhandelsbetriebe, zur äußeren Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets sowie als südliche Zu- und Abfahrt des Parkplatzverkehrs. Gemäß dem Ziel der sparsamen Verwendung des verfügbaren Grund und Bodens ist die Wendeanlage so bemessen, dass Lieferfahrzeuge der Einzelhandelsbetriebe (Lkw und Sattelschlepper) und ggf. Müllsammelfahrzeuge mit einmaligem Zurücksetzen in die Ladezone einfahren bzw. wenden können.

### 11.2 Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Stellplätze für die Sondergebiete, für die Öffentlichkeit und für Busse sowie für die Anlieferung des Drogeriemarkts (SO2)

Die vorhandene nördliche Zufahrt zum Sondergebiet für Einzelhandel wird in eine Zufahrt zur Stellplatzfläche der Sondergebiete etc. geändert, bleibt aber örtlich unverändert bestehen. Die bestehende südliche Zufahrt von der Harzburger Straße wird von einer Zufahrt zur Stellplatzfläche in eine Planstraßenzufahrt geändert, bleibt aber ebenfalls örtlich unverändert.

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 Anlieferung zum geplanten Drogeriemarkt über die Stellplatzfläche bei gleichzeitiger Verlegung des Anlieferbereichs des Lidl-Markts an den Westrand des Sondergebiets, mit Zufahrt über die südliche Planstraße, nicht zu erhöhtem Lieferverkehr 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 Ziff. 8.2.1 keine relevanten Auswirkungen auf die Verkehrsmenge der südlichen Zufahrt (Planstraße).

### 11.3 Notwendige Stellplätze

#### Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe

Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzte Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze wird in Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Stellplätze für die Sondergebiete, für die Öffentlichkeit und für Busse sowie für die Anlieferung des geplanten Drogeriemarkts (SO2) geändert. Umfang, Art und Weise der privaten und öffentlichen Stellplatznutzung werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ilsenburg und dem Eigentümer der betreffenden Fläche geregelt.

Nach dem städtebaulichen Entwurf beträgt die Stellplatzkapazität dieser Verkehrsfläche ca. 125 Stpl.

Demnach steht je ca. 22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz zur Verfügung. Dieser Wert überschreitet geringfügig den Oberwert der Richtwertskala der Stellplatzsatzung (10-20 m<sup>2</sup>VK/St.pl. für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten). Aufgrund der zentralen Lage nahe des Kerngebiets der Stadt und unter Berücksichtigung, dass die Erweiterung des Lidl-Markts u.a. der Schaffung eines unbeschwerlichen, generationsfreundlichen Verkaufs-

raums dienen soll (breitere Gänge, niedrigere Bordhöhen, offene, freundliche Warenpräsentation) kann dieser Stellplatzwert weiterhin als ausreichend angesehen werden.

### Allgemeines Wohngebiet

Die für das Wohngebiet erforderlichen Stellplätze gem. der örtlichen Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets nachzuweisen.

Im nicht verbindlichen städtebaulichen Entwurf (3) sind für die dargestellten 5 MFH mit ca. 25-30 Wohnungen ca. 35 Einstellplätze ausgewiesen. Das entspricht 1,2 – 1,4 St.pl. je Wohnung und erfüllt den Richtwert der Stellplatzsatzung für Mehrfamilienhäuser (1 – 1,5 Stpl. je WE).

#### 11.4 Fuß- und Unterhaltungsweg der Streuobstwiese

Zur Wiesenpflege der Streuobstwiese wird am nordöstlichen Plangebietsrand von der Harzburger Straße ein Unterhaltungsweg festgesetzt, der auch als Fuß- und Freizeitweg zur Streuobstwiese dient.

Da der Weg als Unterhaltungsweg für die jährlich i.d.R. nur zweimalig anfallende Wiesenpflege und für die Allgemeinheit nur als Fußweg ausgewiesen wird, sieht die Stadt Ilsenburg unter Berücksichtigung des hier schon bestehenden privaten Zuwegs keinen Konflikt mit der Verkehrssicherheit und dem Verkehrsfluss der Harzburger Straße.

#### 11.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14-1.Änderung festgesetzten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Flurstücke 3048/59 (aktuell: 3367) und 3283/59 (aktuell: 3371) werden in den Bebauungsplan Nr. 33 übernommen.

In der festgesetzten privaten Grünfläche „Ufergrünstreifen“ wird ein 3.5 m breiter Streifen für Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Wasser- und Abwasserverbands Holtemme-Bode, der Avacon AG und des Unterhaltungsverbands Ilse-Holtemme festgesetzt.

#### 11.6 Innere Erschließung

Die Bebauungsmöglichkeiten des Allgemeinen Wohngebiets sollen nicht durch die Festsetzung einer internen Straße eingeschränkt werden. Eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfordert eine andere innere Erschließung als eine Bebauung mit größeren Gebäuden wie Mehrfamilienhäuser, Altenheim, Hotel, Verwaltungsgebäude etc.

Damit das gesamte Gebiet ggf. von einem Bau- oder Erschließungsträger realisiert werden kann, wird das Baugebiet als sog. Flächenplan ohne innere Verkehrsflächen festgesetzt. Die innere Erschließung kann der späteren Nutzung entsprechend mit Privatstraßen und Wohnwegen gesichert werden, deren Verkehrssicherungspflicht dem Eigentümer obliegt, ggf. sind hierfür Dienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen.

Der städtebauliche Entwurf stellt lediglich eine nicht verbindliche mögliche Realisierung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans dar. Die innere Erschließung einschl. der bauordnungsrechtlichen Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz (Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr, Erfordernisse von Einsatz- und Müllentsorgungsfahrzeugen etc. ist somit im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **12. Hauptver- und –entsorgungsanlagen, -leitungen**

### 12.1 Planstraße

Innerhalb der Planstraße werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die im Bebauungsplan Nr. 14 -1. Änderung festgesetzten Leitungsrechte zugunsten des Baugebiets „Am Suenbach“ werden deshalb nicht übernommen.

### 12.2 Elt

Die vorhandene Trafostation wird am bisherigen Standort festgesetzt.

Die vorhandene MS-Leitung soll zur besseren baulichen Nutzbarkeit des WA-Gebiets und zur Ermöglichung des Drogeriemarkts an den Nordrand des Suenbachs verlegt werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan entlang des Unterhaltungstreifens des Suenbachs eine Fläche fest, die zur Leitungssicherung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Avacon AG zu belasten ist. Davon in östlicher Richtung wird die Leitung innerhalb der Planstraße verlegt.

### 12.3 Schmutzwasserkanal

Das westlich angrenzende Wohngebiet „Kurze Straße“ soll an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan entlang des Unterhaltungstreifens des Suenbachs eine Fläche fest, die zur Leitungssicherung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode zu belasten ist. Davon in östlicher Richtung wird die Leitung innerhalb der Planstraße verlegt

### 12.4 Löschwasserversorgung

Gemäß Mitbenutzervertrag mit den Stadtwerken Wernigerode über die Hydranten Nr. 15 (Harzburger Straße/Forellenteich) und Nr. 18 (Harzburger Straße) kann der Brandgrundschutz nach den technischen Regeln des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ (mind. 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden) innerhalb des zulässigen Umkreises von 300 m mit Ausnahme des südwestlichen Teilgebietes bereitgestellt werden.

Für den nicht abgedeckten kleinen Teilbereich wird im Rahmen des für das Allgemeine Wohngebiet zu erweiternden Trinkwassernetzes der Hydrant Nr. 16 in den Mitbenutzervertrag einbezogen.

### 12.5 Wertstoffsammelbehälter

Für die Wertstoffsammelbehälter wird innerhalb des Plangeltungsbereichs kein neuer Standort ausgewiesen. Die Wertstoffbehälter sind aufgrund des Stellplatzbedarfs der Sondergebiete andernorts zu platzieren.

### 12.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine zukünftige bauliche Erweiterung darf nicht zu einer Erhöhung der direkten Abflüsse in den Suenbach führen, da dieser ein schnell Hochwasser führendes Gewässer ist. Zur Minderung des von den plangemäß zusätzlich versiegelbaren Flächen (im Sondergebiet: Erweiterung der Geschäftsgebäude und der Ladezone), anfallenden Oberflächenwassers wird deshalb in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde präventiv festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets anfallende unbelastete Oberflächenwasser soweit als technisch möglich zu versickern ist und dass bei der Befestigung neuer Freiflächen ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden darf.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mit erhöhtem Niederschlagswasseranfall zu rechnen, weil die von 0,4 auf 0,45 erhöhte Grundflächenzahl auch für den Bau der inneren Verkehrswege zu berücksichtigen ist.

Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung, Rückhaltung mit Ableitung in den Suenbach oder eine Kombination aus Beiden) ist im Zuge der nachfolgenden technischen Ausführungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

## 13. Gewässer

Der Hochwasserschutz in Ilsenburg besteht in der Ableitung über das handgeregelt komplexe Ilsenburger Grabensystem mit dem am Südrand des Plangebiets verlaufenden Suenbach als Sammler.

Am Nordrand des Suenbachs wird ein 4 – 5 m breiter Ufergrünstreifen festgesetzt, entlang der Planstraße als öffentliche Grünfläche und innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets als private Grünfläche.

Am Einmündungsbereich der Planstraße auf die Harzburger Straße kann der derzeitige 1 m breite Grünstreifen hierfür nur auf 2 m verbreitert werden, weil die Planstraße hier aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 6,5 m breit sein muss. Die Befahrung und Zugänglichkeit

des Uferbereichs für Unterhaltungszwecke kann von der angrenzenden Straße erfolgen und ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit den betroffenen Behörden und Verbänden abzustimmen.

## **14. Grünflächen, Begrünung**

### **14.1 Ufergrünstreifen**

Siehe Ziff. 13. Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen können im Ufergrünstreifen keine Baumpflanzungen festgesetzt werden.

### **14.2 Städtebauliche Ein- und Durchgrünung**

#### Verkehrsfläche für Stellplätze

Damit in der Parkplatzfläche für die plangemäße Vergrößerung der Verkaufsflächen ausreichend Stellplätze für Kunden und für Touristen vorgehalten werden können, können hier zur Stadtbildgestaltung nur insgesamt 10 zu erhaltende bzw. anzupflanzende Bäume festgesetzt werden.

Ein kleinklimatischer Ausgleich kann durch ergänzende Obstbaumpflanzungen innerhalb der nördlich angrenzenden Streuobstwiese erreicht werden, insbesondere im baumfreien Teilbereich nördlich des geplanten Drogeriemarkts.

#### Allgemeines Wohngebiet

Am Rand der festgesetzten Lärmschutzwand an der Ladezone wird im Wohngebiet ein 3 m breiter Pflanzstreifen zur Abschirmung der großflächigen Einzelhandelsgebäude und der Ladezone festgesetzt.

Der Pflanzstreifen am Nordrand des geplanten Wohngebiets soll dazu beitragen, die z.T. vorhandene Begrünung im Hangbereich zur „Mahrholzbergbebauung“ zu erhalten und zu ergänzen und gleichzeitig die geplante Hangbebauung harmonisch einzubinden. Da hier am Nordrand Großbäume vorhanden sind, deren Kronen ca. 5 m in das Baugebiet hineinragen, wird im Pflanzstreifen lediglich eine Eingrünung mit Großsträuchern festgesetzt, die sich unterhalb den Kronen der angrenzenden großen Bäume entwickeln können.

Die zusätzlich festgesetzten flächenbezogenen Gehölzanpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet (1 Baum je 250 qm versiegelter Grundstücksfläche) dienen der Durchgrünung zum Zwecke der Schaffung eines attraktiven Wohngebiets und Ortsbildes und der Erreichung eines ausgewogenen Kleinklimas.

#### Streuobstwiese

Die am Nordrand des Plangeltungsbereichs befindliche Streuobstwiese (gesetzlich geschützter Biotop) umfasst eine Fläche von ca. 4.970 m<sup>2</sup>. Infolge der plangemäßen baulichen Erweiterung der Baugebiete So und WA (Erweiterung des Lidl-Markts, Bau eines Drogeriemarkts und geplante nordöstliche Abrundung des Allgemeinen Wohngebiets) verringert sich die Fläche der Streuobstwiese auf ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Hierfür wird im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung eine externe Kompensation in räumlicher Nähe durchgeführt. Innerhalb der Streuobstwiese können außerdem ergänzende Obstbaumpflanzungen vorgenommen werden, insbesondere im baumlosen Teilbereich nördlich des geplanten Drogeriemarkts (siehe hierzu Ziff. C - Belange des Naturschutzes).

## **15. Spielplatzflächen**

### Öffentliche Kinderspielplätze

Das Erfordernis eines öffentlichen Kinderspielplatzes ist aufgrund des geplanten geringen Bauumfangs im Allgemeinen Wohngebiet nicht gegeben. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich gut erreichbare Spielplätze, z.B. ein Kleinkinderspielbereich im Forellenpark.

## **16. Denkmalschutz**

Der Suenbach, der zum als Kulturdenkmal geschützten Teich- und Grabensystem Ilsenburgs gehört, wird von der Planung randlich berührt und nicht beeinträchtigt. Der gesetzliche Ufer-

randstreifen schafft Voraussetzungen für denkmalkonforme Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen.

## 17. Eigentumsverhältnisse

### Privateigentum

Die Entwicklung der Bauflächen ist folgendermaßen geplant (siehe Anlage 1 – Eigentumsverhältnisse):

- Entwicklung des Sondergebiets SO<sub>1</sub> für einen Drogeriemarkt in nördlicher Richtung zu Lasten der privaten Streuobstwiese und weiterer kleinerer privater Grundstücksflächen
- westliche Erweiterung des Sondergebiets SO<sub>1</sub> um ca. 6 -15 m zu Lasten des rechtskräftigen Allgemeinen Wohngebiets und eines Teilbereichs der privaten Streuobstwiese
- nordöstliche Erweiterung des rechtskräftigen Allgemeinen Wohngebiets in einen Teilbereich der Streuobstwiese
- südwestliche Erweiterung des rechtskräftigen allgemeinen Wohngebiets in das unbeplante Flurstück 3411

Festsetzung eines schmalen Geh- und Fahrrechts zur Streuobstwiese über Privatgrundstücke am Nordrand der Stellplatzfläche.

Diese Eingriffe in die Eigentumsverhältnisse wurden im Laufe des Planverfahrens mit den Eigentümern der betroffenen Flächen abgestimmt.

Umfang, Art und Weise der öffentlichen Stellplatznutzung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche für Stellplätze werden in einem neuen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ilsenburg und dem Eigentümer der betreffenden Fläche geregelt.

## 18. Städtebauliche Werte

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

• Baugebiete		1,11 ha
- Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,66 ha	
- Sondergebiet Einzelhandel (SO1, SO2)	0,46 ha	
• Verkehrsflächen		0,55 ha
- Planstraße einschl. Lärmschutzwand	0,11 ha	
- Stellplätze	0,42 ha	
- Fuß- und Unterhaltungsweg	0,02 ha	
• Grünflächen		0,44 ha
- Streuobstwiese, Biotop	0,34 ha	
- Öffentlicher Ufergrünstreifen	0,05 ha	
- Privater Ufergrünstreifen	0,05 ha	

## E Begründung der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 (§ 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 48 BauO LSA sowie § 6 Abs. 1 und Abs. 7 GO LSA)

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße".

### 2. Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 3. Änderung vom 25.11.2015 - Ilsenburger Stadtanzeiger vom 19.03.2016) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße" und ist zusätzlich zu seinen Festsetzungen zu beachten.

### **3. Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten**

Die für große Teile der bebauten Ortslage der Stadt Ilsenburg erlassene „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“ (§ 90 Abs. 5 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße" mit Ausnahme des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets.

#### **3.1 Ausnahmen für das SO1-Gebiet**

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14-1. Änderung werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Damit die großflächigen Gebäude nicht unverhältnismäßig aufragen, sind auch flachere Dachneigungen als 37° zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 16°.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit werden für die Einzelhandelsgebäude auch liegende Fensterformate bis zu 6,0 m zugelassen, vorausgesetzt, dass in diesem Fall Fenstersprossen so anzuordnen sind, dass optisch wieder ein stehendes Format entsteht.

#### **3.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung im allgemeinen Wohngebiet**

Für das Allgemeine Wohngebiet bedarf es der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, da ansonsten eine Einordnung in das Ortsbild verloren gehen könnte.

Da das Gebiet aber ein Bindeglied zwischen der historischen Bebauung südlich des Suenbachs einerseits und den großflächigen Bauten des direkt angrenzenden Einkaufszentrums sowie den nördlich und westlich angrenzenden neuzeitlichen Wohngebieten andererseits darstellt, werden für das Gebiet moderatere Gestaltungsfestlegungen getroffen, die neuzeitliche Bauarten und -materialien ermöglichen, ohne Konflikte mit der historischen Bebauung zu verursachen. Insbesondere der nördliche Hang erfordert aufgrund der Höhenunterschiede eine anspruchsvolle architektonische Umsetzung.

##### Dachformen, Dachneigung

Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 22° - 45°. Außerdem sind Flachdächer als Gründach und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen auch Zeltdächer und sog. Staffelgeschosse mit flacheren Dachneigungen zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 16°.

##### Definition Staffelgeschoss

Analog zum Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ in der Fassung der 1. Änderung werden „Staffelgeschosse“ folgendermaßen definiert:

Bei Staffelgeschossen, ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und zusätzlich mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

Bei Staffelgeschossen, die nach § 87 (2) BauO-LSA nicht als Vollgeschoss zählen, sind die Hauptaußenwandflächen ggf. mehr zurückzusetzen.

Somit kann im südlichen Teilbereich zusätzlich zu zwei Vollgeschossen entweder ein ausgebautes Dachgeschoss mit z.B. einer Drempehöhe von ca. 1,0 m und einem Satteldach von ca. 40° oder ein „Staffelgeschoss“ mit einem geneigten Dach von ca. 25-30° errichtet werden (siehe Anlage 4 - Gebäudeschnitte). Aus der Schnittzeichnung geht hervor, dass man mit Staffelgeschossen geringere Firsthöhen als mit Satteldächern erreichen kann. Das verbessert die Fernsicht der Hanghäuser über die Gebäude im flachen südlichen Teilbereich.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine großzügige bauliche Nutzung, die jedoch nicht zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und des Stadtbilds führt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der Bauordnung den Festsetzungen des Bebauungsplans überordnet sind und deshalb zusätzliche Auswirkungen auf die erreichbaren Gebäudehöhen haben können, z.B. aufgrund der Größe der Spitzböden.

### Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Betondachsteine oder Tonziegel in rotem Farbton analog RAL-Farb-Nr. 2001, 2010, 3001, 3002, 3013, 3016, 3022, 3031 zu verwenden. Nebengebäude und Garagen in direktem baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden sind mit Dachneigung und Dacheindeckung der Hauptgebäude herzustellen. Carports und Sammelgaragen können mit Flachdach oder Gründach hergestellt werden.

### Dachgauben, Wintergärten

Dachgauben sind nur bis zur 1/2 Trauflänge der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Dachflächen von Wintergärten werden von den v.g. Festsetzungen ausgenommen.

### Solar- und Fotovoltaikanlagen

Entsprechend § 8 (15) der örtlichen Bauvorschrift der zentralen Stadtbereiche in nicht denkmalgeschützten Bereichen, sind, sofern sie analog der Farbe der Dacheindeckung ausgeführt werden, ohne Flächenbegrenzung zugelassen. Solar- und Fotovoltaikanlagen, welche nicht analog der Farbe der Dacheindeckung ausgeführt werden, werden auf 50% der betreffenden Dachfläche begrenzt.

Diese Begrenzung stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung des Bauherrn dar, weil die Umsetzung der EnEV und des EEWärmeG nicht allein von der Größe der Fotovoltaikanlagen und der Sonnenkollektoren abhängig sind, da weitere anrechenbare Maßnahmen wie effektive Isolierungen der Außenhaut, Lüftungsanlagen mit Rückgewinnung, Wärmepumpen, Kraft-Wärmekopplung etc. verwendet werden können.

### Fassadenmaterialien und -farben

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als Klinker- oder Putzflächen oder Holzverschalungen in hellen bis erdfarbenen Farbtönen analog RAL-Farb-Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 7032, 7036, 7038, 9001 bzw. in ortstypischen Klinkerfarben analog RAL-Farb-Nr. 3000 - 3011, 3013, 3016, 3031 auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen und Giebeldreiecke sind auch Naturschiefer oder unifarbene kleingliedriger Fassadenplatten in hellen bis dunklen Farbtönen zugelassen.

### Sockelhöhen

Sichtbare Sockel sind am höchsten von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländepunkt nur bis zu 0,6 m, gemessen von der Oberkante gewachsener Boden zulässig. In Bereich der Geländevertiefung, in dem aus Gründen des Hochwasserschutzes die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses mindestens 1,0 m über der Böschung des Suenbachs liegen sollte, ist der sichtbare Sockel durch Erdanfüllung am Gebäude oder mit Fassadenmaterialien und/oder -farben auf maximal 0,6 m zu reduzieren.

### Gliederung der Gebäude

Die Fassaden und Dächer sind nach mindestens 18 m durch Vor- oder Zurücksprung der Außenwände sowie der Trauf- und Firstlinie um wenigstens 1,5 m zu gliedern.

## **F Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **1. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2. Straßenverkehr**

Durch Beschilderung (Parkverbot) ist Vorsorge dafür zu treffen, dass Müllsammel- und Einsatzfahrzeuge sowie andere Lastfahrzeuge (Umzugswagen) im Bereich des Wendehammers nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden.

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Feuerwehr**

Die Gebäude der Sondergebiete liegen innerhalb einer Entfernung < 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße, Verkehrsfläche für Stellplätze).

Diese Entfernungsschwelle wird im geplanten Wohngebiet, von der festgesetzten Planstraße gemessen, überschritten. Der Nachweis zur Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften nach § 5 BauO LSA i. V. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist deshalb im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### **3.2 Abfallentsorgung**

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist für das Allgemeine Wohngebiet ebenfalls nachzuweisen, wie die Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge erfolgen soll (interne Wege mit Wendemöglichkeit, Containerplätze).

#### **3.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Um Vernässungsprobleme durch die empfohlene Versickerung des Niederschlagswassers zu vermeiden, wird empfohlen, durch eine 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 gegeben sind.

Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung, Rückhaltung mit Ableitung in den Suenbach oder eine Kombination aus Beiden) wird im Zuge der nachfolgenden technischen Ausführungsplanung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geklärt.

#### **3.4 Energie**

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebiets wird von der Avacon AG durchgeführt.

Die MS-Leitung der Avacon AG 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 geplanten neuen Nutzungen im Plangebiet können von der Harz Energie GmbH & Co.KG mit Erdgas versorgt werden.

#### **3.5 Telekommunikationsleitungen**

Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden sich in den festgesetzten Verkehrsflächen Planstraße und Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Stellplätze etc. Die Leitungen sind bei nachfolgenden Baumaßnahmen zu beachten und zu schützen.

#### **3.6 Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser**

Aufgrund des möglichen Hochwassers des Suenbachs wird im Bebauungsplan unter E. Hinweise die Empfehlung gegeben, nur Gebäude ohne Keller zu errichten und eine Fußbodenhöhe von mind. 1,0 m über der nächstgelegenen Böschungskante des Suenbachs einzuhalten.

Sind Keller unbedingt erforderlich, wird empfohlen, diese unter Berücksichtigung des hydrostatischen und -dynamischen Grundwasserdrucks in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### **3.7 Immissionsschutz**

Nach dem schalltechnischen Gutachten ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsflächen und der nachfolgend aufgeführten betriebstechnischen Einschränkungen eine Verträglichkeit mit den angrenzenden und im Umfeld gelegenen empfindlichen Nutzungen (Wohnnutzungen) gegeben (siehe Ziff. 10.2):

- max. 10 LKW-Anlieferungen / Tag
- keine Nachtanlieferungen (22.00 – 06.00 Uhr) nach dem heutigen Stand der Technik (siehe Hinweise Ziff. 9.10 Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes)
- max. 1 LKW mit lärmrelevantem Kühlaggregat / Tag
- keine Verwendung von Rückfahrwarneinrichtungen mit Warnton
- Begrenzung der Betriebszeiten der Stellplatzanlage auf 07.00-22.00 Uhr bzw. gleichwertige Zeitbereiche (z.B. 06.00 – 21.00 Uhr oder 06.30 – 21.30 Uhr)
- Verwendung lärmarmen Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen, alternativ Betonpflastersteine mit einer Fugenbreite < 3 mm

Diese Einschränkungen sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

#### **4. Grün, Natur, Freiflächen**

##### **4.1 Anpflanzungen**

Hinsichtlich von Anpflanzungen in Grenznähe wird auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsgesetz LSA (§ 34 NbG) verwiesen.

##### **4.2 Kleinkinderspielplätze**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen private Kleinkinderspielplätze auf den Grundstücken zu errichten. Hierfür wird im städtebaulichen Entwurf ein zentral gelegener Kleinkinderspielplatz vorgeschlagen.

##### **4.3 Naturschutz**

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

##### **4.4 Baumschutz**

Hinsichtlich der gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg zu schützenden Bäume ist gemäß dem Hinweis Nr. D.2 im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Geschützte Gehölze, die nicht erhalten werden können, sind durch gleichwertige zu ersetzen.

#### **5. Denkmalschutz**

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

#### **6. Immissionsschutz**

Bei Abweichungen von den festgesetzten schallmindernden Maßnahmen nach Ziff. 10 ist eine erneute schalltechnische Beurteilung erforderlich. Deren Ergebnis ist als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.

## **7. Der Stadt Ilsenburg entstehende Kosten**

Der Stadt Ilsenburg entstehen aus der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Planungskosten und die Kosten der Planstraße einschl. der Wasserleitung sowie der Abwasser- und Regenkanalisation werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von den Investoren bzw. Eigentümern des Sondergebiets gebaut bzw. finanziert und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt (Straße) bzw. die Stadtwerke (Wasser) und den Abwasserverband Holtemme-Bode (Abwasser, Regenwasser) übergeben. Zusätzlich entstehen für die interne Erschließung des Wohngebiets private Erschließungskosten (Privatwege, interne Wasser- und Abwasserleitungen, etc.). Die Kosten für die Strom- und Gasversorgung und für das Fernmeldenetz etc. werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Nutzer umgelegt.

## **G Belange des Naturschutzes**

### **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind dessen ungeachtet in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für (normale) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Hierzu zählen u.a. die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen in geschützte Arten und Biotope.

### **2. Schutzgüter**

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

#### **2.1 Besonderer Artenschutz**

In den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 18 mit geplanten intensiven baulichen Nutzungen sind keine Anhaltspunkte für besonders geschützte Arten gegeben.

Aufgrund der Innenstadtlage der betroffenen Streuobstwiese und den direkt angrenzenden intensiven baulichen Nutzungen (im Süden: Sondergebiet Einzelhandel mit angrenzendem rechtskräftigem Bebauungsplangebiet Nr. 18 für eine II-III-geschossige Wohnbebauung, im Norden: dichte Mahrholzbergbebauung), wird davon ausgegangen, dass die Streuobstwiese in erster Linie ein Brut- und Nahrungshabitat für standortgemäß angepasste Singvögel und Kleinsäuger darstellt und dass keine besonders geschützten Arten betroffen sind.

#### **2.2 Eingriffe in geschützte Biotope**

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanung befindliche Streuobstwiese mit brachgefallenem Obstbaumbestand ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 22 Abs. 2 Nr. 7 NatSchG LSA. Das Zerstörungsverbot für geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 BNatSchG, ergänzt um die laut § 22 NatSchG LSA in Sachsen-Anhalt zusätzlich geschützten Biotope, bleibt auch in Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BBauG bestehen. Auf Antrag der Gemeinde kann von der Naturschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung gewährt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (vgl. § 30 Abs. 2 und 3 BNatSchG).

Wird eine Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung gewährt, bedarf es für die Durchführung ansonsten zulässiger Vorhaben dann keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn inner-

halb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes mit dem Vorhaben begonnen wird (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

### 2.3 Abwägung der Überplanung von Biotopen

Die mit der Überplanung als Baugebiete einhergehende Beeinträchtigung des Biotops Streuobstwiese und des nordöstlich angrenzenden baumlosen Teilbereichs (mesophiles Grünlandbrache – GMX) ist nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg unter Beachtung folgender Ziele und Grundsätze als unvermeidbar hinzunehmen:

- raumordnerischer Grundsatz G 10-2 des REP Harz:  
Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich
- raumordnerischer Grundsatz G 15 des REP Harz:  
Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion (z.B. demographische Entwicklung) zu berücksichtigen
- Ziel einer angemessenen Nachverdichtung und sparsamen Verwendung von Grund und Boden in zentrumsnaher Lage und im teilweise förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernstadt“ gem.§ 1a Abs. 2 BauGB
- Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit:  
Nach der Festsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Ilse kommen wesentliche Stadtbereiche nicht mehr für bauliche Nutzungen in Betracht. Damit ist gemäß dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung und einer wirtschaftlichen Erschließung eine teilweise Überplanung des Biotops unvermeidlich

Es wird als vorrangig angesehen, das zentral gelegene Gebiet nachzuverdichten u.a. durch Einbeziehung unbebauter Randbereiche. In Zentrumsnähe soll einerseits die Attraktivität des vorhandenen Einkaufszentrums erhöht werden, andererseits soll in Zentrumsnähe ein attraktives Wohngebiet relativ hoher baulicher Dichte geschaffen und durch die Nutzung vorhandener Verkehrsflächen wirtschaftlich erschlossen werden.

Damit kann gem. dem Ziel nach § 1a Abs. 2 S. 2-4 und Abs. 3 BauGB der Inanspruchnahme städtischer Randflächen und somit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden.

### 2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für den plangemäßen Flächenverlust der Streuobstwiese von ca. 1.570 m<sup>2</sup> wird durch Ergänzungspflanzung von Obstbäumen im nordöstlichen baumlosen Teilbereich (754 m<sup>2</sup> mesophile Grünlandbrache GMX) ein Teilausgleich geschaffen (siehe Anlage 6). Damit verbleibt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ein internes Ausgleichsdefizit von ca. 28.000 Punktwerten (89.498 – 59.028 Punktwerte), was einem Flächenverlust von ca. 1.530 m<sup>2</sup> entspricht:

Bestand					
Betroffene Bereiche (Gebietsteile lt. Anl. 2)	Biotop	Code	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert*	
				Punktwert*	Gesamtwert (Punktwert x m <sup>2</sup> )
Teilbereich A	Streuobstbestand brach gefallen	HSE, HSF	4.219	18	75.942
Teilbereiche B	Mesophile Grünlandbrache	GMX	754	14	10.556
<b>Gesamt</b>			4.973		86.498

Aufwertung					
Betroffene Bereiche (Gebietsteile lt. Anl. 2)	Biotop	Code	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Biotop-/Planwert	
				Punktwert / m <sup>2</sup>	Gesamtwert (Punktwert x m <sup>2</sup> )
Teilbereich A´	Streuobstbestand brach gefallen	HSE, HSF	2.620	18	47.160
Teilbereich B	Streuobstwiese (Ergänzungs- pflanzung)	HSA, HSB	754	15	11.310
<b>Gesamt</b>			3.374		58.470

Zur externen Kompensation dieses Flächenverlustes wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang im Bereich zwischen der Grünen Straße und der Waldhöhenstraße auf dem Flurstück 3670 der plangemäße Verlust durch Erweiterung der hier vorhandenen Streuobstwiese ausgeglichen (Anlage 6). Hierzu werden im ca. 2.280 m<sup>2</sup> großen nordöstlichen Teilbereich ca. 30 mittelalten Fichten zurückgenommen und die Anpflanzung von Obstbäumen durchgeführt. Außerdem werden auf der ca. 750 m<sup>2</sup> großen westlichen Freifläche Obstbäume angepflanzt. Damit kann die vorhandene Streuobstwiese um ca. 3.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Die Durchführung der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landkreis Harz als untere Naturschutzbehörde im Detail geregelt.

## 2.5 Naturschutzrechtliche Befreiung für die teilweise Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops (§ 67 Abs. 1 BNatSchG)

### 2.5.1 Antrag auf Befreiung

Mit Schreiben vom 16.01.2017 beantragte die Stadt Ilsenburg eine Befreiung von dem Verbot der teilweisen Zerstörung des gesetzlich geschützten Biotops Streuobstwiese. Die geplante Erweiterung der Baugebiete begründet die Stadt mit der Verbesserung der Grundversorgung in Ilsenburg mit einem Drogeriemarkt und der Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Zentrumsnähe und guter Erreichbarkeit. Gleichzeitig hat die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

§ 30 Abs.2 BNatSchG verbietet alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können. Von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes kann auf ein Antrag auf Befreiung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist (§ 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

### 2.5.2 Begründung der Befreiung

Für den Neubau des Drogeriemarktes und der Erweiterung des Lebensmittelmarktes stehen keine Alternativflächen zur Verfügung, die die Standortvorteile und Zentrumsnähe des jetzigen Standorts ersetzen könnten. Die Grundversorgung der Bevölkerung ist Pflichtaufgabe der Gemeinde.

Dieser öffentliche Belang überwiegt im vorliegenden Fall gegenüber dem ebenfalls öffentlichen Belang des Natur- und Landschaftsschutzes. Somit wird gemäß Schreiben des Landkreises Harz als untere Naturschutzbehörde vom 09.02.2017 von dem Verbot der Biotopzerstörung eine Befreiung gemäß § 67 Abs.1 Nr.1 BNatSchG gewährt.

### 2.5.3 Nebenbestimmungen der Befreiung (§ 67 Abs.3 BNatSchG).

Folgende Nebenbestimmungen sind Bestandteil der Befreiung:

1. Die verbleibende Fläche der Streuobstwiese ist im B-Plan als „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festzusetzen. Die Stadt Ilsenburg hat als Satzungsgeber dafür Sorge zu tragen, dass diese Festsetzung umgesetzt wird.

2. Die Fläche ist durch Errichtung einer Zaunanlage zu den südlichen angrenzenden Wohn- und Sondergebietsflächen abzugrenzen.
3. Die Streuobstwiese ist mindestens einmal innerhalb von 2 Jahren durch Mahd und Beräumung der Biomasse zu pflegen oder extensiv durch Tierbeweidung (Schafe, Rinder) zu bewirtschaften.
4. Die vorhandenen Obstbäume sind mit einem fachgerechten Pflegeschnitt zu versehen. Die Streuobstwiesenfläche ist durch Anpflanzung von 20 hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Bei Verpachtung der Fläche ist der Naturschutzbehörde dies anzuzeigen.
5. Auf einer Teilfläche (745 qm-Anlage 3) des Flurstücks 3670 der Flur 2 sind 10 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen
6. Für alle Neuanpflanzungen ist eine fünfjährige Anwachspflege mit Entwicklungsschnitt zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
7. Die Fertigstellung ist der Naturschutzbehörde anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Außerdem wird die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Erweiterung von Auflagen vorbehalten.

#### Begründung der Nebenbestimmungen

Zu 1: Dient der Sicherstellung des Erhalts der Streuobstwiese.

Zu 2: Die Abgrenzung ist erforderlich, um das Grundstück eigentumsrechtlich zu kennzeichnen und eine Fremdnutzung, welche die Streuobstwiese beeinträchtigen könnte, auszuschließen.

Zu 3: Zum Erhalt dieses Biotoptyps ist eine extensive Pflege unumgänglich.

Zu 4

und 5: Der erforderliche Ausgleich für den Biotopverlust ist über das Bewertungsmodell berechnet worden und macht Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Pflegeschnitt dient dem Erhalt.

Auflagenvorbehalt:

Die gemäß § 36 Abs. 2 Ziff. 5 VwVfG zulässige Anordnung des Auflagenvorbehaltes dient der ggf. notwendigen Ergänzung der in diesem Bescheid festgelegten Nebenbestimmungen.

## **H. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### 1.1 Erste öffentliche Auslegung

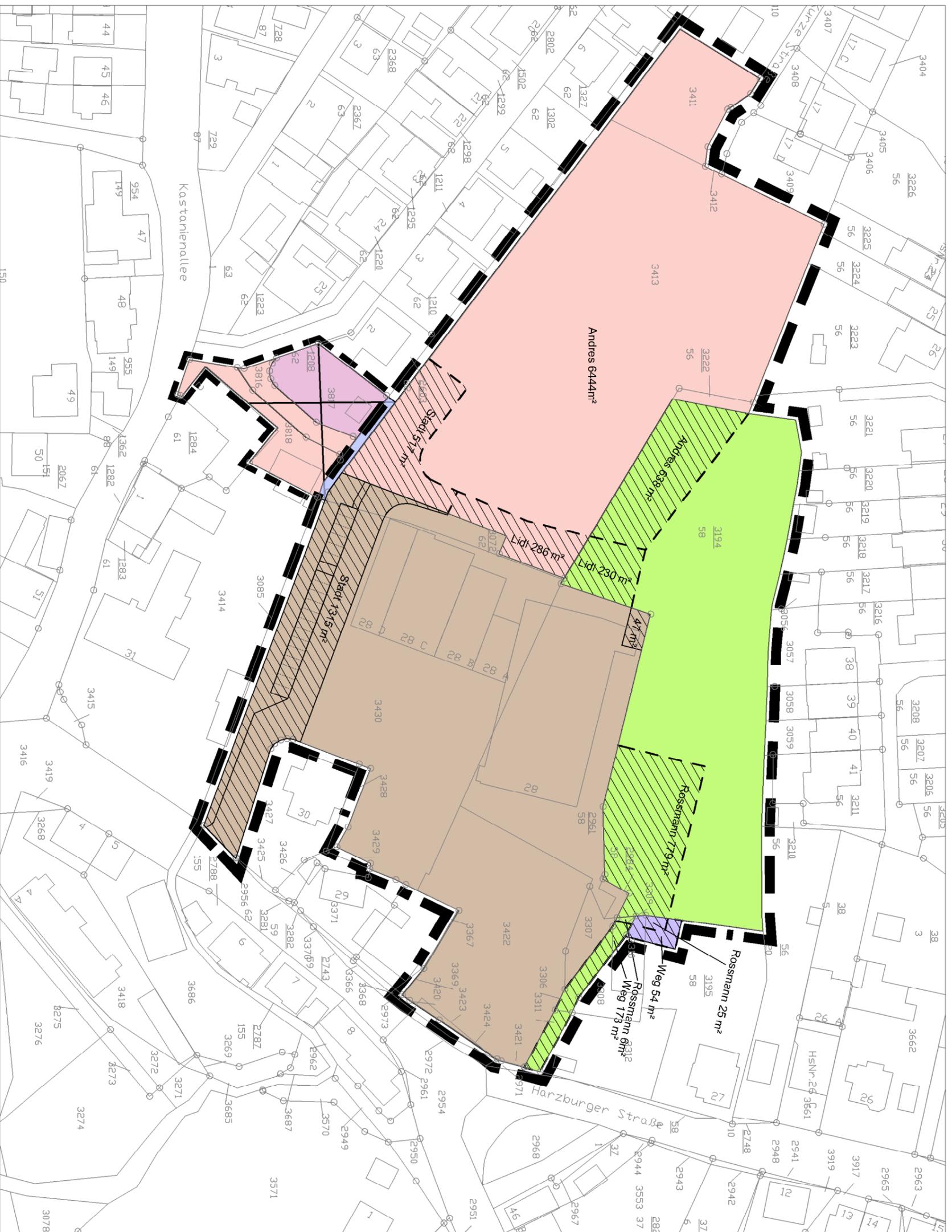
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 23.06.2016 im Stadtanzeiger der Stadt Ilsenburg und durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Ilsenburg ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 einschließlich zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurden von privater Seite Stellungnahmen abgegeben, die größtenteils bei der Überarbeitung der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33a „Zentrum Harzburger Straße“ und zum Bebauungsplan Nr. 33b „Am Suenbach-Neu“ berücksichtigt wurden.

#### 1.2 Erneute öffentliche Auslegung

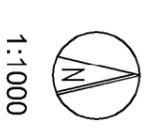
Der gemäß Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 33 erstellte vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Nr. 33a „Zentrum Harzburger Straße“ und der ebenso erstellte Bebauungsplanentwurf Nr. 33b „Am Suenbach-Neu“ nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Auslegung wurde am 24.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.12.2016 bis 27.01.2017 einschließlich zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurden von privater Seite Stellungnahmen abgegeben, die einschließlich der Abwägung in der Anlage 7 dargelegt ist.



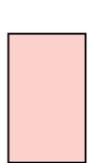


ALK / 7/2010 © VermGEO LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010



1:1000

**EIGENTÜMSVERHÄLTNISSE**



Andres, Diethelm



Schnevoigt, Michael



OBA DREI Geschlossener Immobilien- und Anlagefonds GmbH & Co. KG



Schmidt, Elke



Köllner, Kerstin und Lutz



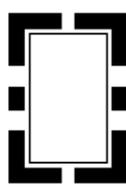
Gewässer



Flächenanteile



Geplante neue Grundstücksgrenzen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**STADT ILSENBURG**

Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"  
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"  
 in der Fassung der 1. Änderung und  
 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Stenbach"

**EIGENTÜMSVERHÄLTNISSE**

28.03.2017  
 1:1000





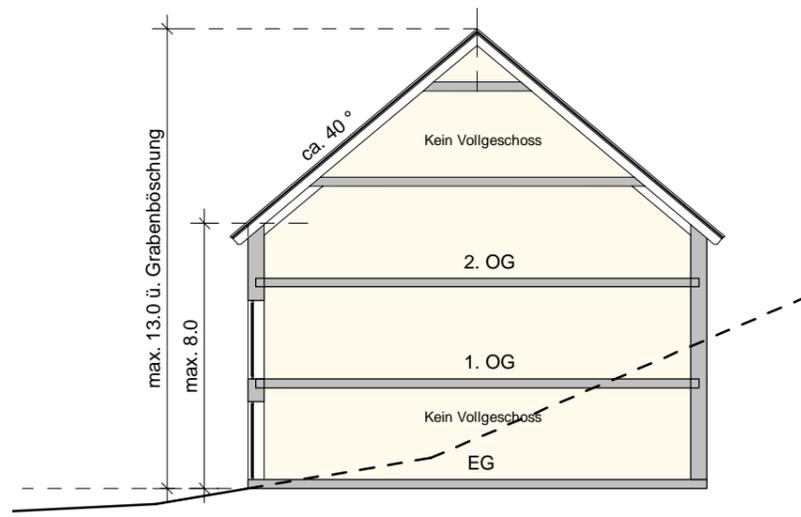
### STADT ILSENBURG

Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"  
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße" in der  
 Fassung der 1. Änderung und  
 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Suenbach"

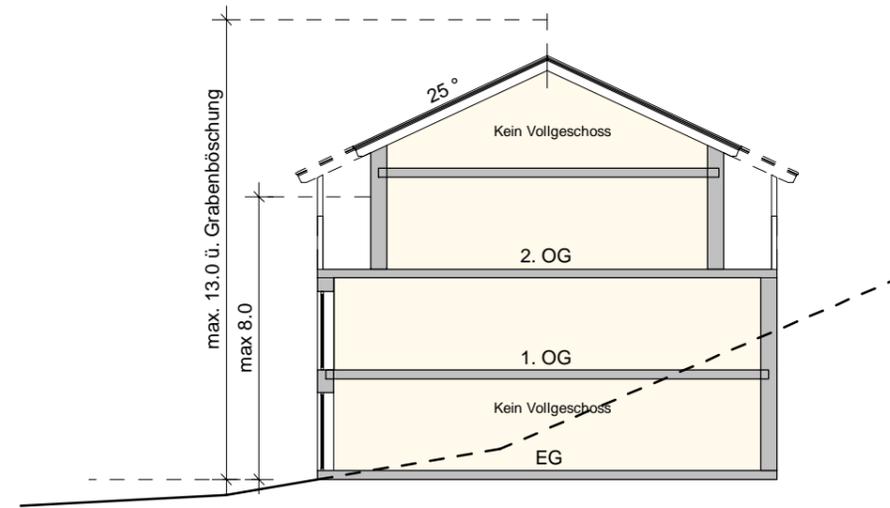
STÄDTBAULICHER ENTWURF  
 28.03.2017  
 1:1000

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



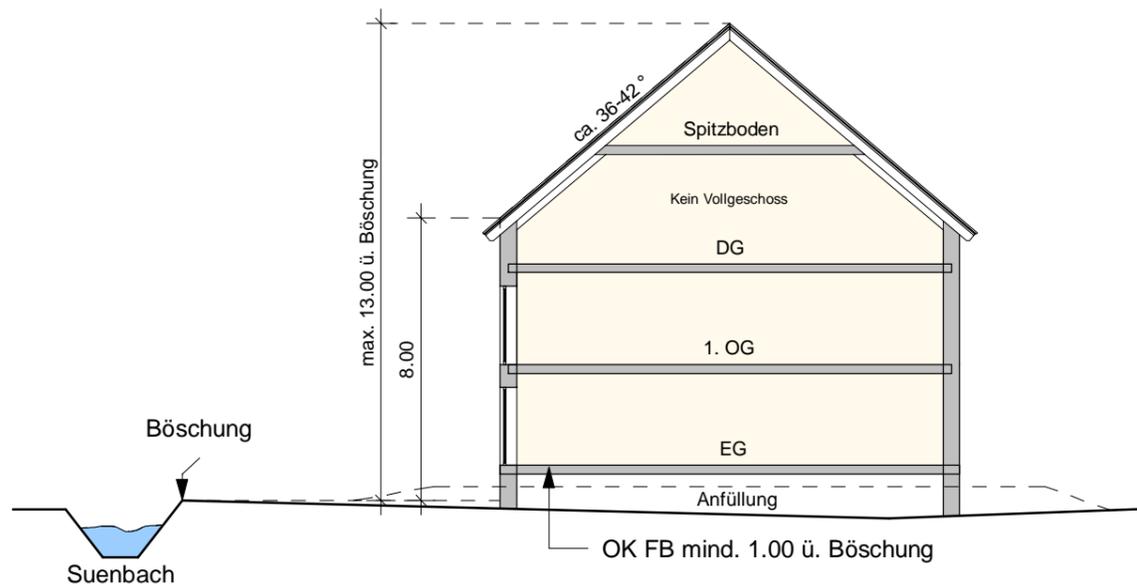


BEISPIEL "AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS"

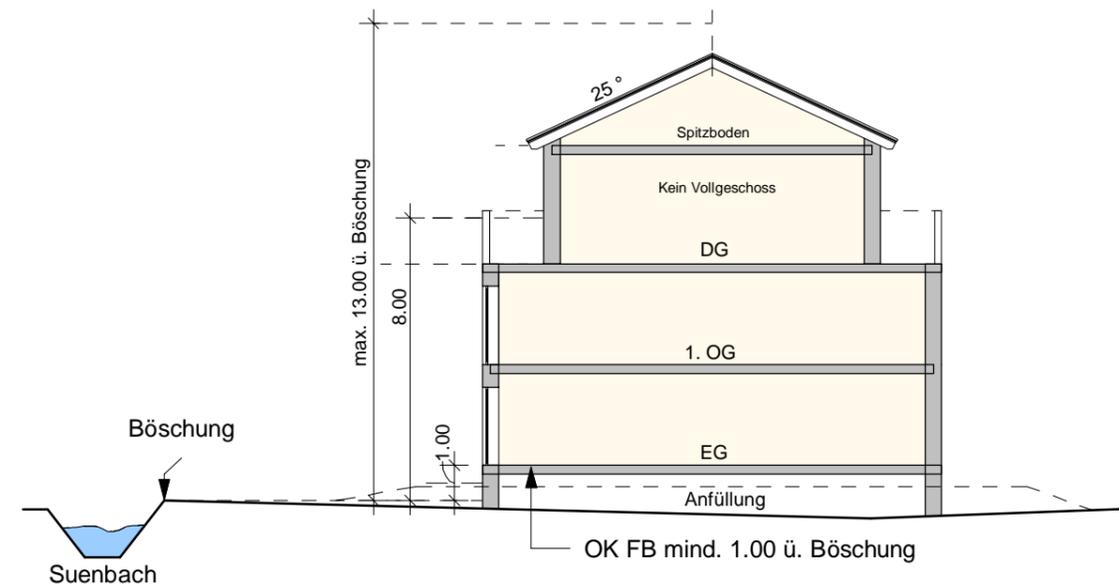


BEISPIEL STAFFELGESCHOSS

SCHNITTE FÜR DIE HANGBEBAUUNG



BEISPIEL "AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS"



BEISPIEL STAFFELGESCHOSS

SCHNITTE FÜR DIE BEBAUUNG AUF DER EBENE

**ARC-PLAN MÜLLER**  
 STÄDTEBAU-UND HOCHBAUPLANUNG  
 horstfeldstraße 9, 31162 bad salzdetfurth  
 tel. 05063-270888, fax 05063-270889  
 email. b.mueller@arc-plan.de, www.arc-plan.de

Plan  
**GEBÄUDESCHNITTE**  
 Planverfasser  
 Arc-Plan Müller

Datum  
 28.03.2017

Projekt  
 Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"  
 Planinhalt  
 Erläuterung zu zulässigen Geschossen und Dachneigungen

Maßstab  
 1 : 200

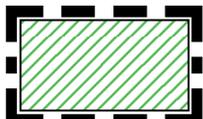
Gezeichnet  
 AMü  
 Plannummer  
 A



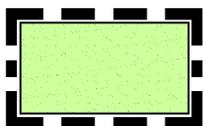
STREUOOSTWIESE BESTAND



STREUOOSTWIESE PLANUNG



Streuoobstwiese, gem. Biotopkataster (4.973 m<sup>2</sup>)



Streuoobstwiese Planung (3.405 m<sup>2</sup>)



vorh. Obstbäume, die erhalten bleiben (25 Stk.)



Obstbäume, die ergänzt werden können (30 - 34 Stk.)

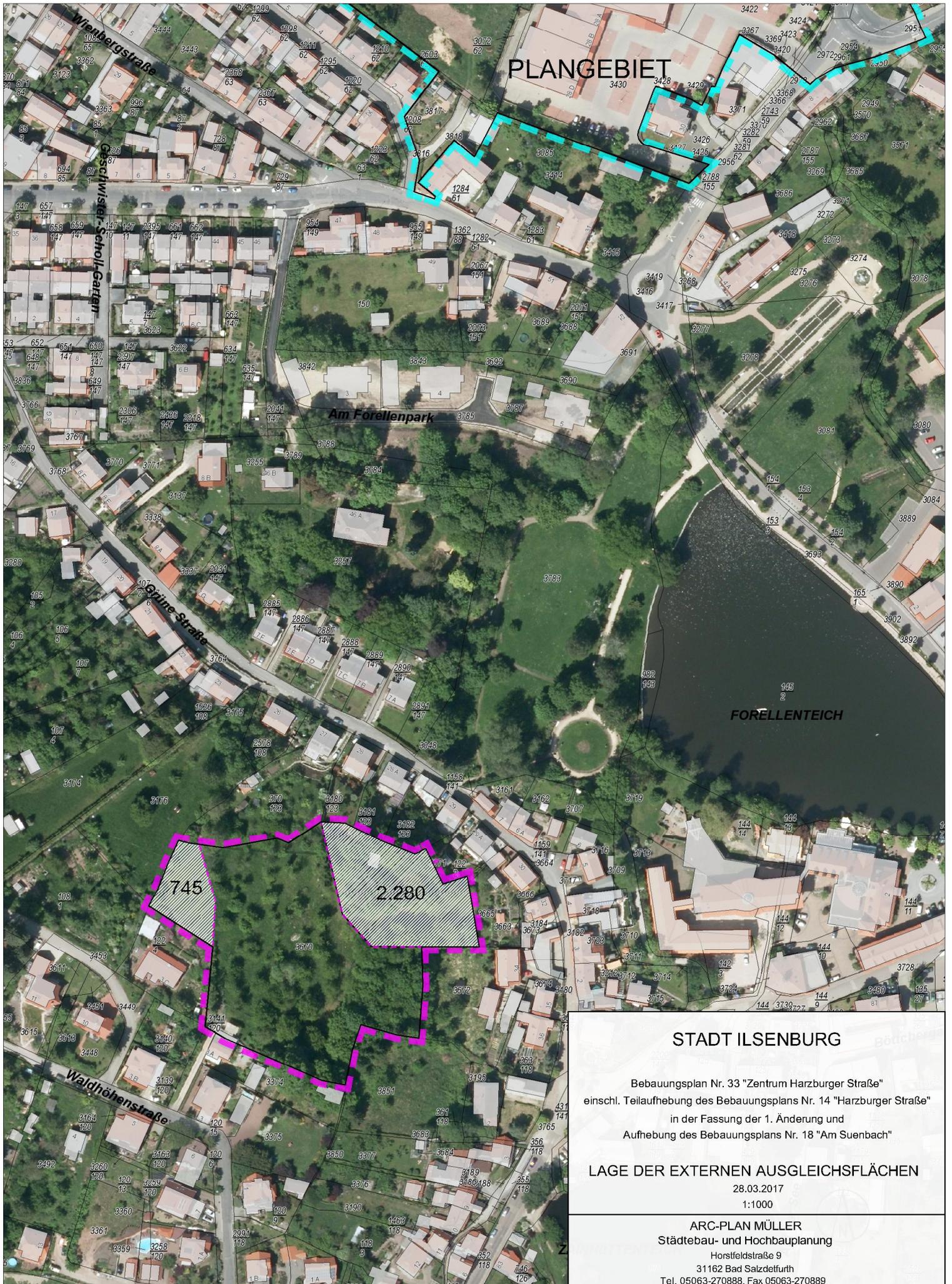
### STADT ILSENBURG

Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"  
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"  
 in der Fassung der 1. Änderung und  
 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Suenbach"

### BIOTOPKARTIERUNG DER STREUOOSTWIESE

28.03.2017  
 1:1000

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



**STADT ILSEBURG**

Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"  
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"  
 in der Fassung der 1. Änderung und  
 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Suenbach"

**LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN**

28.03.2017

1:1000

**ARC-PLAN MÜLLER**  
 Städtebau- und Hochbauplanung

Horstfeldstraße 9  
 31162 Bad Salzdetfurth  
 Tel. 05063-270888, Fax 05063-270889