

## **II. Ergänzung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 4a Abs. 3, 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB um die am 02.05.2017 nachgereichte abschließende Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr**

### **2. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 02.05.2017**

Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ und der gleichzeitigen Aufhebung bestehender Bebauungspläne den Bereich westlich der Harzburger Straße neu zu ordnen. Städtebauliche Zielsetzung ist die Nachverdichtung von Flächen am Innenstadtrand.

Die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 - 1. Änderung wird auf die Sondergebiete (SO), die dazugehörige Verkehrsfläche für Stellplätze sowie auf die sich nördlich und südlich anschließenden schmalen Grünflächen begrenzt. 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 des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 wird komplett neu überplant. 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.

Am Standort „Zentrum Harzburger Straße“ in Ilsenburg ist die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes (Betreiber Lidl), der Neubau eines Drogeriemarktes (Betreiber Rossmann) sowie die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit ca. 25-30 WE geplant.

Der am Standort Harzburger Straße bestehende Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, weiterhin befinden sich in diesem Bereich Bäcker und Fleischer mit zusammen 180 m<sup>2</sup>, Getränke mit 300 m<sup>3</sup> und ein Textilist (Betreiber z. Z. Kik) mit 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Am Planstandort soll der Lidl-Markt sich auf eine Verkaufsfläche von max. 1.135 m<sup>2</sup> erweitern. Weiterhin ist der Neubau eines Drogeriemarktes mit max. 750 m<sup>2</sup> auf diesem Standort geplant.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Stadtrat von Ilsenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ aufzustellen. Der Bauleitplan sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO – gegliedert in Teilgebiete SO 1 und SO 2) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor. Innerhalb des Sondergebietes soll die Gesamtverkaufsfläche 2.080 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, die anteilige Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf max. 1.630 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Weiterhin wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplanes BP Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ der Stadt Ilsenburg hatte ich zunächst am 08.08.2016 und am 26.01.2017 landesplanerische Hinweise erteilt. Nach Prüfung des nunmehr vorgelegten Plan-Entwurfes mit Stand März 2017 ergeht nachstehende landesplanerische Stellungnahme:

#### 1. Landesplanerische Feststellung

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ der Stadt Ilsenburg ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

#### 2. Begründung der Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der vorliegende Bebauungsplan ist aufgrund der geplanten Festsetzungen für den großflä-

chigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

### 3. Begründung der landesplanerischen Feststellung

Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die vorliegende Planung aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.12.2015 die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des Teilplanes eingeleitet.

Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Demnach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 46). Der Stadt Ilsenburg wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion der oberen und mittleren Stufe zugewiesen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem festgesetzten Ziel Z 46 des LEP-LSA 2010 widerspricht (Korrektur auf Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplan!).

Abweichend von Z 46 wird im LEP-LSA 2010 unter Z 52 auch Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete 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, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist jedoch die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010. Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz, zu der die Stadt Ilsenburg zugeordnet ist, führt derzeit das Verfahren zur (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ durch. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz hat am 27.11.2015 mit Beschluss-Nr. RV02/2015 den Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Zentralörtliche Gliederung" für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist anzunehmen, dass die Stadt Ilsenburg eine Funktion als Grundzentrum zugewiesen bekommt (Entwurf, Z 13; die Regionalversammlung der Planungsregion Harz hat am 25.04.2017 Ilsenburg als Grundzentrum benannt). Die räumliche Abgrenzung des geplanten Grundzentrums Ilsenburg ist der Beikarte 15 des Sachlichen Teilplans „Zentralörtliche Gliederung“ (Entwurf) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ befindet sich innerhalb dieser geplanten Abgrenzung.

Nach den Festlegungen des LEP-LSA 2010 müssen aber auch Betriebe des großflächigen Einzelhandels in Hinblick auf ihre Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA 2010, Z 47). Darüber hinaus stellt das Ziel 48 des LEP-LSA 2010 auf weitere Bedingungen ab, die Projekte des großflächigen Einzelhandels in Sondergebieten zu beachten haben. Dazu gehört, dass diese Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen, eine städtebaulich

integrierte Lage aufweisen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden sowie mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind.

Auch mit diesen Erfordernissen der Raumordnung hat sich die Stadt Ilsenburg auseinandergesetzt. So hat die Stadt im Zuge der Planaufstellung ein Gutachten zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der beabsichtigten Vergrößerung des Lidl-Marktes und der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes durch die BBE Handelsberatung GmbH anfertigen lassen („Auswirkungsanalyse für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Standort Harzburger Straße 28, in Ilsenburg“ vom Oktober 2016).

Im vorliegenden Gutachten wurde nachgewiesen, dass keine negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf wohnungsnaher Versorgung und zentrale Versorgungsbereiche aufgrund der geplanten Erweiterung und Neuansiedlung zu erwarten sind. Insgesamt lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist. Durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte werden keine zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität oder die Nahversorgung in Wohngebieten negativ beeinträchtigt.

Die außerdem projektierte Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarktes wird ebenfalls zu keinen schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung führen.

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 fest, dass keine Auswirkungen auf den NP-Lebensmittelmarkt in Stapelburg sowie auf die Versorgungsstruktur des Ortsteiles Abbenrode (liegt außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Vorhabens) zu erwarten sind. 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 auszu-schließen.

Nach Prüfung dieser Unterlagen habe ich festgestellt, dass der Bebauungsplan den Empfehlungen des BBE Handelsberatung GmbH Gutachtens entspricht und eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

#### Beschlussempfehlung

*Kenntnisnahme. Die Begründung wird gemäß des geg. Hinweises zur Beachtung des Ziels Z 46 des LEP-LSA 2010 korrigiert.*

#### Fortsetzung der Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ beabsichtigt weiterhin die Aufteilung der Bauflächen und die Erschließung des Baugebietes „Am Suenbach“ neu zu ordnen und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden in der Bedarfsanalyse für Wohnbauflächen vom 30.01.2017 für die Stadt Ilsenburg potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung ermittelt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet gehört zu den potenziellen Wohnbauflächen (Gebiet Ils.7).

Der noch nicht baulich verwirklichte rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Am Suenbach“ setzt im östlichen Teilbereich des Baugebiets nördlich des Suenbachs auf ca. 60 % der Baugebietsfläche eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,0 und im restlichen westli-

chen 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. 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.

Damit erfolgt eine bauliche Verdichtung und sparsame Verwendung von Grund und Boden, die Planung des Allgemeinen Wohngebietes ist mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussempfehlung  
*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Rechtswirkung

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung  
*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Hinweis zur Datensicherung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Beschlussempfehlung  
*Der Hinweis wird beachtet.*