

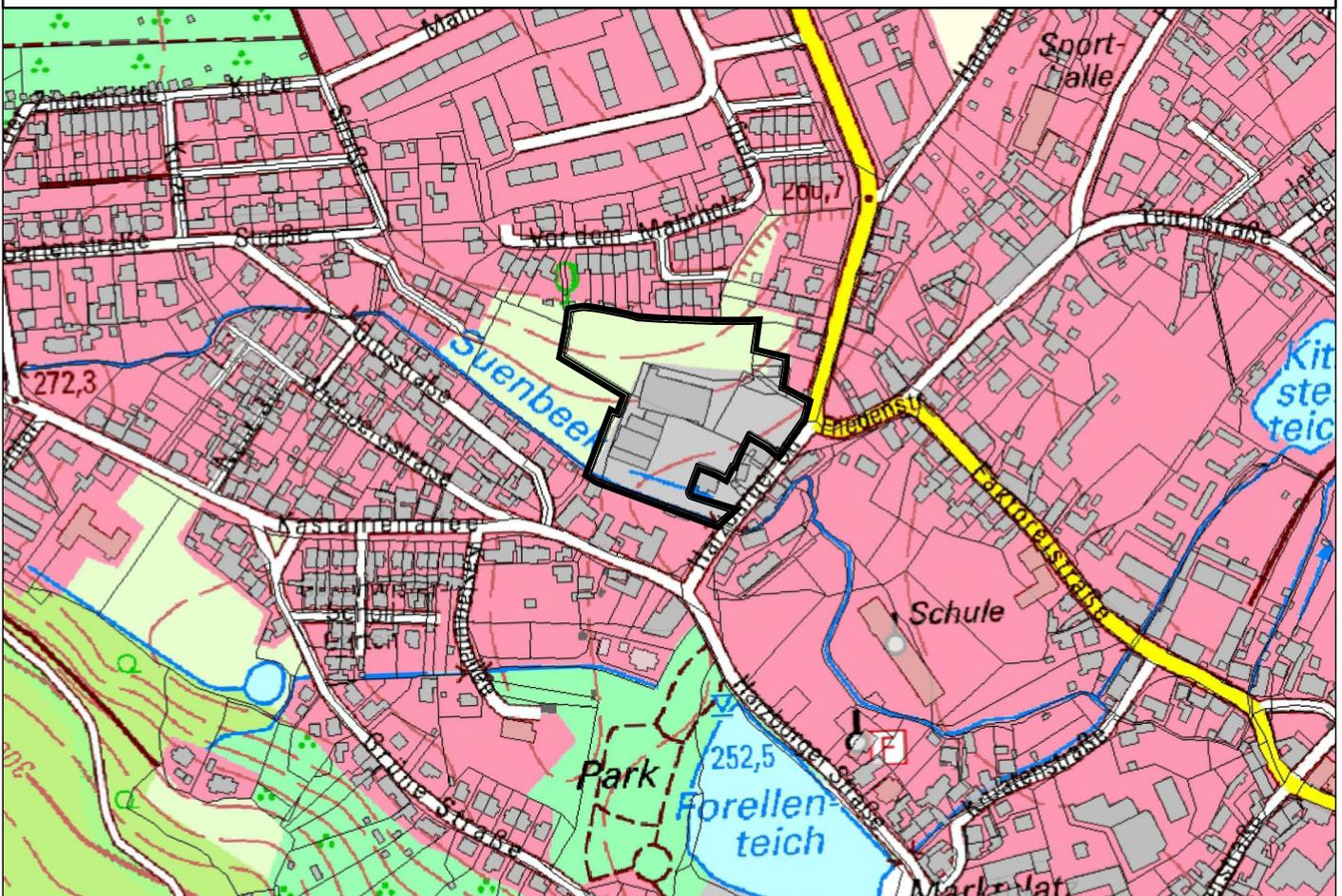
STADT ILSENBURG

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"
in der Fassung der 1. Änderung
mit integrierter örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen

Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786

BEGRÜNDUNG



1:5000

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

FASSUNG: **Entwurf**

BEARBEITET: 04.09.2018

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

BEGRÜNDUNG

I 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 zentrumsnahen Verbrauchermarkts zu einem attraktiven, altengerechten Geschäft.

Der Bebauungsplan Nr. 33 wurde am 03.05.2017 vom Stadtrat Ilsenburg beschlossen. Der Beschluss der Satzung wurde noch nicht öffentlich bekannt gemacht, weil der erforderliche städtebauliche Vertrag mit Erschließungsvertrag mit den einzelnen Investoren / Erschließungsträgern nicht geschlossen werden konnten. Deshalb wurde die Aufhebung des am 03.05.2017 beschlossenen Bebauungsplans Nr. 33 und seine Neuaufstellung am ...09.2018 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 für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts in nordöstlicher Richtung erweitert werden (siehe Anlage 1). In diesem Zusammenhang soll die Belegung des Sondergebiets durch Verbrauchermärkte und Fachgeschäfte außerdem neu geregelt werden.

3 Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des gewachsenen zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Ilsenburg. Der Planbereich grenzt im Süden an den Suenbach, im Westen an den Bebauungsplan Nr. 18 „Am Suenbach“ im Norden an den Südhang unterhalb der Mahrholzberg-Bebauung, im Nordosten an die Landesstraße 85 und im Osten an die Harzburger Straße.

Das im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO1 und SO2) 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. Die im nördlichen Bereich gelegene Streuobstwiese einschl. des Zuwegs von der Landesstraße befinden sich in privatem Eigentum.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 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. 4.000 Quadratmetern weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt

II 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“
- im nordöstlichen Bereich ist Mischgebiet (MI) und nordwestlich eine linienhafte Grünfläche/Landschaftsgrün ohne genauere Zweckbestimmung dargestellt

- westlich angrenzend und südlich des Suenbachs sind Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen
- östlich der Harzburger Straße ist Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Darstellungen der noch im Verfahren befindliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet bleiben im Geltungsbereich und nahen Umfeld der Bebauungsplanung grundsätzlich entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan erhalten.

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).

Der nordöstlich des Lidl-Markts geplante Drogerie-Markt greift in diesen Biotop ein, so dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG erforderlich ist.

Die vom Bebauungsplan am Nordostrand betroffenen kleinen privaten Flurstücke 3306, 3308, 3309, 3310 und 3311 gehören zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der übrige Plangebietsbereich ist vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung überplant, davon als Flächen für Anpflanzungen am Nordostrand (private Grünfläche) und am Südrand entlang des Suenbachs (öffentliche Grünfläche).

5 Bauplanungsrecht

5.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 1. Änderung (rechtskräftig am 28.04.2004) mit Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 für Einkaufszentren und Handelsbetriebe sowie eines Kern- und eines Mischgebietes (MK, MI) im östlichen Teilbereich für die Altbauten an der Harzburger Straße und Festsetzung einer dazwischenliegenden Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze für Kunden, Touristen, Reisebusse etc.

Die v.g. Ziele des Sanierungsrahmenplans wurden von diesem Bebauungsplan nur hinsichtlich des denkmalgeschützten Fachwerkhauses (MK-Gebiet), des Sammelparkplatzes und des Ufergrünstreifens des Suenbachs berücksichtigt.

5.2 Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Die vom Bebauungsplan am Nordostrand betroffenen kleinen privaten Flurstücke 3306, 3308, 3309, 3310 und 3311 gehören zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung dieser Flurstücke ist durch die angrenzende Landesstraße 85 und deren scharfer Kurve eingeschränkt (keine gesicherte Erschließung aufgrund der vorrangigen Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs).

5.3 Außenbereich nach § 35 BauGB

Die am Nordrand gelegene Streuobstwiese (Flurstück 3194/58) liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB (kein Bebauungszusammenhang).

6 Örtliche Bauvorschriften, Baumschutzsatzung

Der Plangeltungsbereich gehört mit Ausnahme der Streuobstwiese und der unter Ziff. 5.2 genannten kleinen Flurstücke zum Sanierungsgebiet der Kernstadt. Im Sanierungsgebiet der Kernstadt gilt die „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 in der Fassung der 1. Änderung werden gemäß § 1b dieser örtlichen Bauvorschrift im Sondergebiet hinsichtlich der Mindestdachneigung und der Fenstergestaltung der Gebäude Ausnahmeregelungen getroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 3. Änderung vom 25.11.2015 - Ilsenburger Stadtanzeiger vom 19.03.2016).

7 Vorhandene Bebauung im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Einflussgebiet der vorwiegenden Wohnbebauung der „Kastanienallee“, der „Ottostraße“ 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.

III Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben

1 Wasserrecht, Geländeverhältnisse

1.1 Gewässer

Der Suenbach, Gewässer 2. Ordnung, grenzt südlich an das Plangebiet. 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, Fassung 1. Änderung wird der Schonstreifen im Bereich der südlichen Zufahrt von der Harzburger Straße bis auf 1 m reduziert.

Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht für den Suenbach nicht.

1.2 Hochwasserschutz

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

1.3 Gelände

Der südliche und mittlere Teil des Geländes fällt mit leichter Neigung von ca. 3 % von Nordwesten nach Südosten ab. In Richtung der nördlich gelegenen „Mahrholzberg-Bebauung“ findet das Suenbachtal mit einem Hanganstieg zwischen ca. 15 -20 % 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 die Begründung des Bebauungsplans 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 an den Planbereich 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 Nordostrand des westlich angrenzenden Flurstücks 3413 durch die Streuobstwiese bis zur Trafostation im nordöstlichen Bereich. Neben der Trafostation befindet sich ein Standort für Wertstoffsammelbehälter.

Im Bebauungsplan Nr. 14 sind parallel zum Suenbach Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke des westlich angrenzenden Baugebiets „Am Suenbach“ festgesetzt.

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 deshalb im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 -1. Änderung 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.

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 – 1. Änderung sind im vorhandenen Sondergebiet für 1.575 qm zulässiger Verkaufsfläche 145 St.pl. vorhanden. Hiervon befinden sich 84 Stpl. innerhalb einer Stellplatzfläche für öffentlichen Bedarf (für Innenstadtbesucher und am Wochenende auch teilweise für Reisebusse). Die restlichen 61 Stpl. befinden sich im SO1-Gebiet.

Vorausgesetzt, der öffentliche Bedarf besteht hauptsächlich außerhalb der Verkaufszeiten der Geschäfte des Einkaufszentrums, also z.B. am Wochenende, stehen zu den Verkaufszeiten alle 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		
<u>Fachmärkte</u>	<u>775 qm.</u>	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)/m² und nachts 45 dB(A)/m² 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 bei einer künftigen Wohnnutzung deshalb resultierende Schalldämm-Maße von 35 dB fest bzw. von 30 dB bei einer künftigen Büronutzung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18, der ein Allgemeines Wohngebiet an die vorhandene 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

Hinsichtlich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 liegenden Planbereichs sind lediglich die folgenden grünodnerischen Festsetzungen von naturschutzrechtlicher Bedeutung:

- 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

Gleichwohl gelten die mit der vorliegenden Neuplanung vorgesehenen Eingriffe in diese grünodnerischen 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 geschütztes 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.

IV Planungsinhalt und Abwägung

1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 - 1. Änderung wird auf die Sondergebiete (SO1 und SO2), die dazugehörige Verkehrsfläche für Stellplätze etc. 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 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.

Für den anzusiedelnden Drogeriemarkt wird der Geltungsbereich der Neuaufstellung in den nördlich angrenzenden Bereich nach § 34 BauGB und in die nördlich angrenzende Streuobstwiese erweitert. Aufgrund der teilweisen Überplanung der Streuobstwiese wird die gesamte verbleibende Streuobstwiese zur Abstimmung naturschutzrechtlicher Belange in den Planbereich einbezogen.

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

Der von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 betroffene Bereich der rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 – 1. Änderung ist in der Anlage 1 dargestellt.

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 REPHarz 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 Systems 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.

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.

3 Planungsgrundsätze gemäß dem Baugesetzbuch

Die geplante Nutzungsintensivierung des kernstadtnahen Sondergebiets für Einzelhandel 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 des Sondergebiets für Nahversorger (SO1) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 und die Vergrößerung der Sondergebietsfläche in nordöstlicher Richtung für einen Drogeriemarkt (SO2) entsprechen dem derzeit im Verfahren befindlichen Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans.

5 Entwicklung aus dem Sanierungsrahmenplan

Die Ziele des Sanierungsrahmenplans wurden vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 nur hinsichtlich des denkmalgeschützten Fachwerkhauses (ehemalige Fabrikantenvilla), des Sammelplatzes, und des Ufergrünstreifens des Suenbachs 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 Neuansiedlung eines Drogeriemarkts soll die Grundversorgung mit Drogerieartikeln im Grundzentrum Ilsenburg verbessert werden. Zusammen mit der Erweiterung des Nahversorgers soll die Attraktivität des gesamten zentralen Sondergebiets gesteigert werden.

Die touristische Attraktivität der Kernstadt wird dabei durch Grünfestsetzungen und ergänzende örtliche Bauvorschriften sowie die Stellplatzfläche für die Öffentlichkeit und für Busse 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 muss als das Grundstück des übrigen Sondergebiets, wird das SO-Gebiet in die Teilgebiete SO₁ und SO₂ gegliedert und mit den jeweiligen Grundflächenzahlen und maximalen Verkaufsflächen festgesetzt.

SO1

Das festgesetzte SO1-Gebiet umfasst die bisherigen Sondergebiete SO1 und SO2 gem. Bebauungsplan Nr. 14. Der Teilbereich für den Lebensmittelmarkt wird um ca. 2 m in östlicher Richtung und um ca. 4,5 m in südlicher Richtung erweitert. Die Erweiterung dient der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um 350 qm auf 1.150 qm. Der Teilbereich des SO1-Gebietes für Bäcker, Fleischer und Fachmärkte bleibt mit Ausnahme der Verkleinerung am Nordrand zugunsten der o.g. Vergrößerung des Lebensmittelmarktes unverändert.

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“ (MBL LSA 1998, S.2217) unverändert gemäß dem nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt:

Das sonstige Sondergebiet SO1 dient dem Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt:

Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.080 m² nicht übersteigen und ist nur im Erdgeschoss zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf 1.630 m² nicht übersteigen (z.B. Lidl 1.150 qm (Aufrundung um 15 m²) sowie z.B. Bäcker und Fleischer 180 m² und Getränkemarkt 300 m²). Zur Sicherung der verbrauchsnahen Versorgung der Bevölkerung sind nur Läden / Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 1.150 m² VK zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur (z.B. Textilist) darf 450 m² nicht übersteigen.

SO2

Nördlich des SO1-Gebietes wird zur Neuansiedlung eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von höchstens 750 m² ein SO2-Gebiet festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist nur im Erdgeschoss zulässig.

Nicht zulässige Sortimente

In den SO-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten Sortimenten 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 m².

Zulässige Nebensortimente

Die o.g. nicht zulässigen 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 nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im Oberschoss Wohnungen zugelassen werden.

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 m² entspricht nach der Bauvorplanung einer Gebäudegrundfläche von ca. 2.500 m² und einer Grundflächenzahl von 0,76. Zur Ermöglichung weiterer kleinerer Erweiterungen an der westlichen Gebäudeseite wird die nach § 17 (1) BauNVO für sonstige Sondergebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung erforderlicher Nebenanlagen, z.B. der westlichen Ladezone für die Fachgeschäfte und -märkte, wird außerdem festgesetzt, dass die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl-2 von mit 0,9 überschritten werden darf.

Aufgrund fehlender randlicher Freiflächen sind für die Grenzabstände an den Süd- und Ostseiten und teilweise an der Nordseite der Gebäude Abstandsbaulasten auf der vorgelagerten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Stellplatzfläche etc. und der angrenzenden Streuobstwiese erforderlich.

SO2

Die zulässige Verkaufsfläche von 750 m² entspricht nach der Bauvorplanung einer Gebäudegrundfläche von ca. 1.000 m² und einer Grundflächenzahl von 1,0.

Aufgrund fehlender randlicher Freiflächen erfolgt die Anlieferung über die vorgelagerte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Stellplatzfläche. Für die Grenzabstände sind an allen Gebäudeseiten Abstandsbaulasten auf den angrenzenden Freiflächen erforderlich (Streuobstwiese, Unterhaltungsweg der Streuobstwiese, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Stellplätze, etc.

Gemäß der Festsetzung, dass im Obergeschoss keine Verkaufsflächen zulässig sind, sind innerhalb dieser Grundflächenzahlen keine höheren Verkaufsflächen als im Bebauungsplan festgesetzt verwirklicht. 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 Nr. 14 nicht festgesetzt.

Überschreitung der Grundflächenzahlobergrenze

SO1

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 zweiter Halbsatz und Satz 3 BauNVO bis zur Grundfläche von 0,9 überschritten werden (Grundflächenzahl 2), damit neben den Hochbauten auch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nebenanlagen verwirklicht werden können. Diese Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, dass das Baugebiet direkt an die Verkehrsfläche für Stellplätze etc. angrenzt, welche die für das Baugebiet erforderlichen Stellplätze, Lieferwege etc. aufnimmt.

SO2

Die Überschreitung der Grundflächenzahlobergrenze nach § 17 (1) BauNVO von 0,8 um 0,2 gemäß § 17 (2) Ziff. 1 BauNVO auf eine Grundflächenzahl-1 von 1,0 wird städtebaulich als verträglich anzusehen, weil aufgrund der anstehenden großen Höhenunterschiede zum Zwecke einer sparsamen Verwendung von Grund- und Boden als Baugebietsflächen nur die hochbaulich zu nutzenden Flächen festgesetzt werden.

Diese Überschreitung wird ebenfalls dadurch ausgeglichen, dass das Baugebiet südseitig direkt an die Verkehrsfläche für Stellplätze etc. angrenzt, welche die für das Baugebiet erforderlichen Stellplätze, Lieferwege, Ladebereich etc. aufnimmt.

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 des Lebensmittelmarkts und der geplanten Ansiedlung des Drogeriemarkts festgesetzt. Dachüberstände und Vordächer dürfen über die Baugrenze hinausragen, soweit sie nicht die erforderlichen Abstandsflächen überschreiten.

10 Immissionsschutz / Schallschutz

10.1 Miteinander von Wohnnutzungen mit dem Sondergebiet für Einzelhandel

Durch die geplante ausschließliche Erweiterung des Lidl-Markts an den östlichen und südlichen Gebäudeseiten und durch die Beibehaltung der vorhandenen nordseitigen Ladezone wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan kein zusätzlicher Konflikt mit dem westseitig geplanten Allgemeinen Wohngebiet und der südlich des Suenbachs vorhandenen Gemengelage vorbereitet.

Der Schutzbedarf angrenzender und naher empfindlicher Nutzungen wird auf der Grundlage des am 20.05.2016 erstellten schalltechnischen Gutachtens durch folgende bauliche Vorkehrungen berücksichtigt:

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 zugrunde gelegt:

- Verkaufsfläche Lidl-Markt maximal 1.300 m²
- Verkaufsfläche Drogerie-Markt maximal 750 m²
- Verkaufsfläche Getränkemarkt maximal 300 m²
- Verkaufsfläche Fachmarkt Bekleidung maximal 450 m²
- Verkaufsfläche Bäcker und Fleischer jeweils max. 90 m²

Nach dem schalltechnischen Gutachten ist auf der Grundlage dieser baulichen Einschränkungen eine Verträglichkeit mit den angrenzenden und im Umfeld gelegenen empfindlichen Nutzungen gegeben. Darüber hinaus erfolgte im Schallgutachten die Ermittlung der Beurteilungspegel hinsichtlich des Verbrauchermarkts für 1.300 m² VK. Im Bebauungsplan werden dagegen nur 1.150 m² VK zugelassen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auf jeden Fall gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

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

Zum Schutz gegen Geräuschimmissionen durch die Sondergebiete SO1 und SO2 und die zwischengelagerte große Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/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 am 20.05.2016 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 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 weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

11 Erschließung

11.1 Lieferverkehr

Die Belieferung des anzusiedelnden Drogeriemarkts erfolgt direkt von der vorgelagerten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Stellplatzfläche. Der Lieferverkehr der übrigen Geschäfte führt ebenfalls über die vorgelagerte Verkehrsfläche zu dem am Westrand des SO1 gelegenen Ladebereich der Fachmärkte und zum am Nordrand des SO1 gelegenen Ladebereich des Lebensmittelmarkts.

11.2 Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Stellplätze für die Sondergebiete, für die Öffentlichkeit und für Busse sowie für Anlieferungsverkehr

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 bleibt 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.

Dessen ungeachtet verfolgt die Stadt weiterhin das Ziel, den Knotenpunkt mittelfristig genauer zu untersuchen und verkehrsplanerisch zu entwickeln.

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 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. 118 Stpl. Demnach steht je ca. 18 m² zulässiger Verkaufsfläche ein Stellplatz zur Verfügung. Dieser Wert liegt im oberen Bereich der Richtwertskala der Stellplatzsatzung der Stadt Ilsenburg (1 Stpl. je 10-20 qm Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten). Da das Sondergebiet aufgrund seiner zentralen Lage für viele Bewohner der Kernstadt auch ohne Kfz erreichbar ist und da ein Großteil der Verkaufsflächen-Erweiterung des Lebensmittelmarkts auf die Schaffung eines unbeschwerlichen, altersfreundlichen Verkaufsraums entfällt (breitere Gänge, niedrigere Bordhöhen, offene Warenpräsentation), also nur teilweise eine Vergrößerung des Warenangebots erfolgt, wird dieser Stellplatzwert als ausreichend angesehen.

11.4 Fuß- und Unterhaltungsweg der Streuobstwiese

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

Da der Weg für die extensive Wiesenpflege jährlich nur ca. zweimalig befahren wird 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.

12 Hauptver- und –entsorgungsanlagen, -leitungen

12.1 Elt

Die Neuansiedlung des Drogeriemarkts erfordert eine Verlegung der vorhandenen Trafostation in östlicher Richtung. Der neue Standort kann aus zeitlichen Gründen nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden und ist deshalb i. R. des mit den Investoren zu schließenden neuen städtebaulichen Vertrages zu regeln. Zur flexiblen Platzierung der Trafostation gestattet der Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung die Errichtung einer Trafostation innerhalb der Verkehrsfläche für Stellplätze.

12.3 Schmutzwasserkanal

Analog zum Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ – 1. Änderung wird am Südrand der Verkehrsfläche für Stellplätze etc. eine mit Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke des Baugebiets „Am Suenbach“ zu belastende Fläche festgesetzt.

12.4 Wertstoffsammelbehälter

Für die Wertstoffsammelbehälter wird innerhalb des Plangeltungsbereichs kein neuer Standort ausgewiesen. Aufgrund des Stellplatzbedarfs der Sondergebiete wird empfohlen, die Wertstoffbehälter andernorts zu platzieren. Dessen ungeachtet gestattet der Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung innerhalb der Verkehrsfläche für Stellplätze die Errichtung einer Sammelstelle für Wertstoffsammelbehälter.

13 Grünflächen, Begrünung

13.1 Ufergrünstreifen

Am Nordrand des Suenbachs wird ein Ufergrünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Am südlichen Einmündungsbereich auf die Harzburger Straße kann der derzeitige 1 m breite Grünstreifen hierfür nur auf 2 m verbreitert werden, weil der Fahrweg zur Stellplatzfläche hier aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 6,5 m breit sein muss. Für die Befahrung und Zugänglichkeit des Uferbereichs für Unterhaltungszwecke wird auf der Verkehrsfläche für Stellplätze eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes Ilse-Holtemme zu belasten ist.

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

13.2 Städtebauliche Ein- und Durchgrünung

Verkehrsfläche für Stellplätze

Zur Gliederung und Durchgrünung wird festgesetzt, dass insgesamt 10 Bäume zu erhalten bzw. anzupflanzen sind.

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

Streuobstwiese

Die am Nordrand des Plangeltungsbereichs befindliche brachgefallene Streuobstwiese (gesetzlich geschützter Biotop) umfasst eine Fläche von ca. 4.970 m². Infolge der plangemäßen Erweiterung des Sondergebiets zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts verringert sich die Fläche der Streuobstwiese auf ca. 4.500 m.

Innerhalb der Streuobstwiese können nach der Anlage 3 als teilweiser Ausgleich ca. 35 - 40 ergänzende Obstbaumpflanzungen vorgenommen werden, insbesondere im baumlosen Teilbereich nördlich des geplanten Drogeriemarkts (siehe hierzu Ziff. VII - Belange des Naturschutzes Nr. 2.4). Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Ergänzungspflanzung von mindestens 25 Obstbäumen vorzunehmen ist.

14 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 1,4 ha. Davon sind:

- Baugebiete
 - Sondergebiet SO1 0,33 ha
 - Sondergebiet SO2 0,10 ha

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - für Stellplätze, Busse, Anlieferung 0,46 ha
 - Fuß- und Unterhaltungsweg 0,03 ha

- Grünflächen
 - Streuobstwiese, Biotop 0,45 ha
 - Öffentlicher Ufergrünstreifen 0,03 ha

V Begründung der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1 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.

2 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 mit Ausnahme der nachfolgenden Ausnahmeregelungen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße".

2.1 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.

VI Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2 Ver- und Entsorgung

2.1 Feuerwehr

Zufahrt und Aufstellflächen der Feuerwehr

Die Gebäude der Sondergebiete liegen teilweise in einer Entfernung > 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Harzburger Straße). Die uneingeschränkte Befahrung und Fahrzeugaufstellung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist deshalb hinsichtlich der Verkehrsfläche für Stellplätze öffentlich-rechtlich zu regeln.

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 bereitgestellt werden.

2.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung

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 zusätzlich versiegelbaren Flächen anfallenden Oberflächenwassers (Erweiterung des Lebensmittelmarkts und Ansiedlung eines Drogeriemarkts) wird deshalb darauf hingewiesen, dass das gemäß hydraulischem Nachweis zusätzlich anfallende unbelastete Oberflächenwasser soweit als technisch möglich zu versickern ist bzw. bei nicht ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes im Plangeltungsbereich in unterirdischen Rückhalteanlagen (Zisterne, Stauraumkanal) zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten 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.

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.

2.3 Energie

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebiets wird von der Avacon AG durchgeführt.

Die erforderliche Verlegung der Trafo-Station kann aus zeitlichen Gründen nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden und ist deshalb i. R. des mit den Investoren zu schließenden neuen städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Der geplante Drogeriemarkt kann von der Harz Energie GmbH & Co.KG mit Erdgas versorgt werden.

2.4 Telekommunikationsleitungen

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

2.5 Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser

Aufgrund des möglichen Hochwassers des Suenbachs wird im Bebauungsplan unter E.2 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.

4 Immissionsschutz

Nach dem schalltechnischen Gutachten ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsflächen eine Verträglichkeit mit den angrenzenden und im Umfeld gelegenen empfindlichen Nutzungen (Wohn- und Mischnutzungen) gegeben.

5 Bodenschutz, Altlasten

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.

6 Denkmalschutz

6.1 Kulturdenkmäler

Der Suenbach, der zum als Kulturdenkmal geschützten Teich- und Grabensystem Ilsenburgs gehört, wird von der Planung nur randlich berührt und nicht beeinträchtigt. Der festgesetzte Ufergrünstreifen und die südliche Zufahrt zur Stellplatzfläche bieten ausreichende Voraussetzungen für denkmalkonforme Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen.

6.2 Bodendenkmäler

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.

7 Grün, Natur, Freiflächen

7.1 Anpflanzungen

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

7.2 Naturschutz, Artenschutz

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.

7.3 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.

7 Der Stadt Ilsenburg entstehende Kosten

Der Stadt Ilsenburg entstehen aus der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Kosten für die Planung, die Ver- und Entsorgung sowie für den Umbau der Verkehrsfläche für Stellplätze etc. werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von den Investoren bzw. Eigentümern des Sondergebiets gebaut bzw. finanziert. Die Kosten für die Strom- und Gasversorgung und für das Fernmeldenetz etc. werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Nutzer umgelegt.

VII 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 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 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, im Norden: dichte Mahrholzberg-Bebauung), 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 BauGB 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 innerhalb 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 (mesophile 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. Deshalb ist gemäß dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung und einer wirtschaftlichen Erschließung eine teilweise Überplanung des Biotops Streuobstwiese unvermeidlich

Es wird als vorrangig angesehen, das zentral gelegene Gebiet nachzuverdichten u.a. durch Einbeziehung unbebauter Randbereiche. Deshalb soll die Attraktivität des vorhandenen zentrumsnahen Einkaufszentrums erhöht werden. Damit kann gem. dem Ziel nach § 1a Abs. 2 S. 2-4 und Abs. 3 BauGB der Inanspruchnahme städtischer Randflächen für Einzelhandelsnutzungen und somit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für den plangemäßen Flächenverlust der Streuobstwiese von ca. 450 m² wird durch Ergänzungspflanzung von Obstbäumen im nordöstlichen baumlosen Teilbereich (754 m² mesophile Grünlandbrache GMX) ein weitgehender Teilausgleich geschaffen (siehe Anlage 3).

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

Planung incl. Aufwertung					
Betroffene Bereiche (Gebietsteile lt. Anl. 2)	Biotop	Code	Gesamtfläche [m ²]	Biotop-/Planwert	
				Punktwert / m ²	Gesamtwert (Punktwert x m ²)
Teilbereich A	Streuobstbestand brach gefallen	HSE, HSF	3.769	18	67.842
Teilbereich B	Streuobstwiese (Ergänzungspflanzung)	HSA, HSB	754	15	11.310
Gesamt			4.523		79.152

Nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verbleibt ein **internes Ausgleichsdefizit von ca. 7.350 Punktwerten** (86.498 – 79.152 Punktwerten).

Zur externen Kompensation wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich zwischen der Grünen Straße und der Waldhöhenstraße auf dem Flurstück 3670 zur Erweiterung der hier vorhandenen Streuobstwiese folgende Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen sind:

Im nordöstlichen Teilbereich sind mittelalte Fichten zurückzunehmen und ist die Anpflanzung von Obstbäumen durchzuführen.

Externe Kompensationsmaßnahme					
	Biotop	Code	Gesamtfläche [m ²]	Biotop-/Planwert	
				Punktwert / m ²	Gesamtwert (Punktwert x m ²)
Bestand	Nadelholz	XY	2.280	10	22.800
Planung	Streuobstwiese (Ergänzungspflanzung)	HSA, HSB	2.280	15	34.200
mögliche Aufwertung					11.400

Innerhalb der 2.280 m² großen Fläche kann durch die o.g. Aufwertungsmaßnahme ein Planwert-Überkompensation von ca. 4.000 Punktwerten erreicht werden (11.400 - 7.350 = 4.050). Diese potentielle Überkompensation steht somit als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle zur Verfügung.

Der Geltungsbereich der externen Kompensationsmaßnahmen ist im Bebauungsplan dargestellt. 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

§ 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 Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist (§ 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Im Rahmen des Verfahrens des nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 33 hatte die Stadt Ilsenburg mit Schreiben vom 16.01.2017 eine Befreiung von dem Verbot der teilweisen

Zerstörung des gesetzlich geschützten Biotops Streuobstwiese beantragt. 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.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 verringert sich der Flächenverlust der Streuobstwiese von ca. 1.650 m² auf ca. 450 m². Auf dieser Grundlage wird der Befreiungsantrag aktualisiert.

2.5.2 Begründung der Befreiung

Für den Neubau des Drogeriemarktes und für die geplante 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.

Auf dieser Grundlage wurde gemäß dem Schreiben des Landkreises Harz als untere Naturschutzbehörde vom 09.02.2017 für den nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 33 gemäß § 67 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG von dem Verbot der Biotopzerstörung eine Befreiung mit folgenden Nebenbestimmungen gewährt:

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

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 Biototyps 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.

VIII 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“ gemäß § 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 berücksichtigt wurden.

1.2 Erneute öffentliche Auslegung

Der überarbeitete Bebauungsplan Nr. 33 wurde gemäß § 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 sind.

1.3 Öffentliche Auslegung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33

Der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 33 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am2018 im Stadtanzeiger der Stadt Ilsenburg und durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Ilsenburg ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom2018 bis2018 einschließlich zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurden von privater Seite folgende Stellungnahmen abgegeben:

- noch nicht besetzt –

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Rundschreiben vom 11.07.2016 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war 19.08.2016. Die hierbei vorgebrachten Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt bzw. wurden abgewogen.

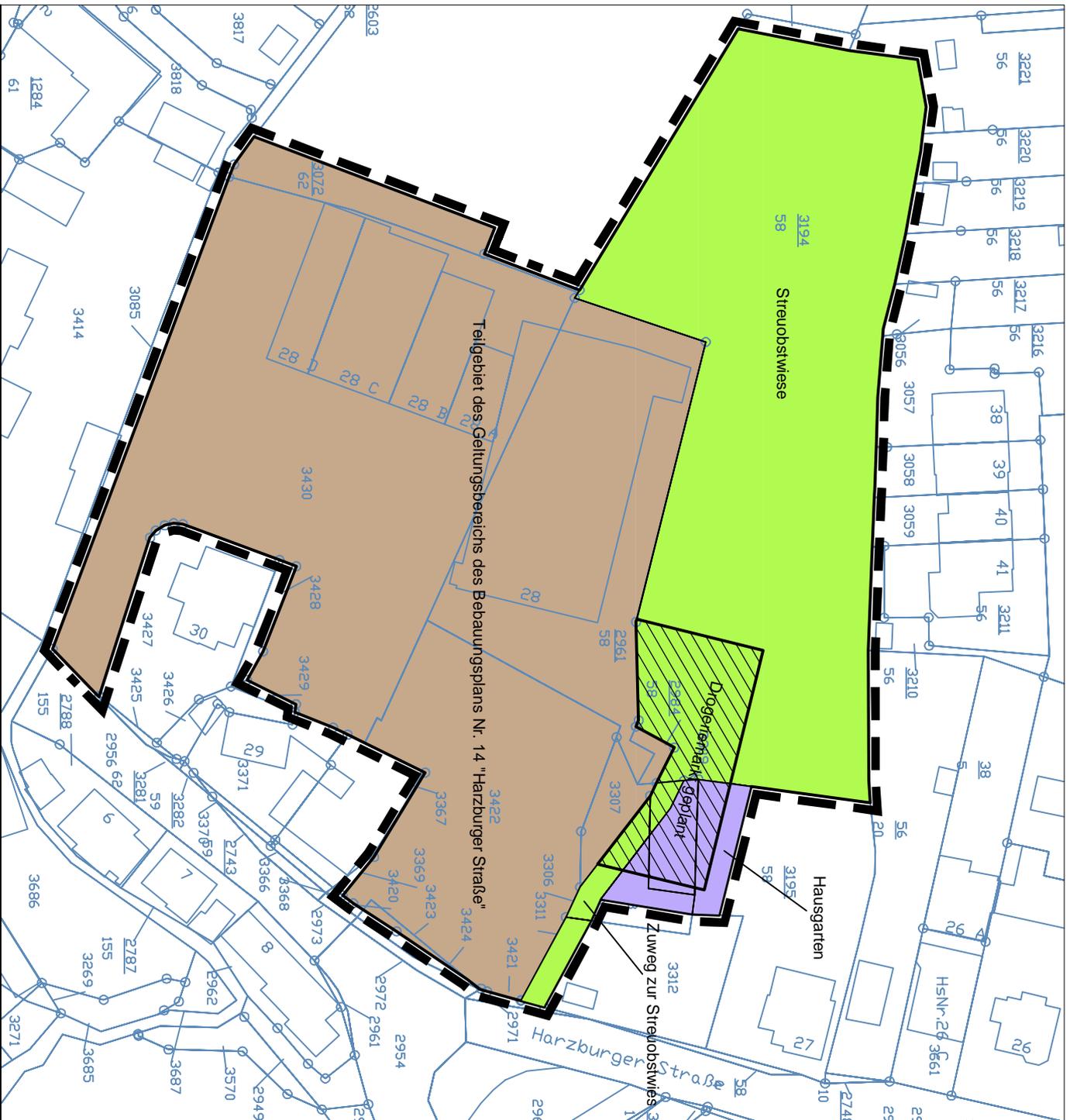
2.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 09.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und erneut beteiligt. Frist für Stellungnahmen war der 27.01.2017. Dabei wurden Stellungnahmen abgegeben, die einschließlich der Abwägung in der Anlage 7 dargelegt sind.

2.3 Beteiligung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Rundschreiben vom2018 zum neu aufgestellten Bebauungsplanentwurf Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war2018. Dabei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- noch nicht besetzt -



EIGENTÜMSVERHÄLTNISSE

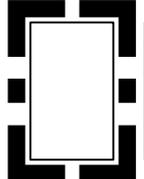
Schneevogt, Michael

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

Schmidt, Elke

Drogeriemarkt

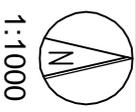
Geltungsbereich des Bebauungsplanes



STADT ILSENBURG

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Zentrum Harzbunger Straße" einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzbunger Straße" In der Fassung der 1. Änderung

EIGENTÜMSVERHÄLTNISSE UND VORH. NUTZUNGEN





STADT ILSENBURG
 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Zentrum
 Harzburger Straße" einschl. Teilauflöbung
 des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"
 in der Fassung der 1. Änderung

STÄDTBAULICHER ENTWURF
 04.09.2018
 1:1.000

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

ALK / 7/2010 © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

