

## Stadt Ilsenburg

### Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ mit integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung mit integrierten örtlichen Bauvorschriften.

#### Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und übrigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

I. Die **öffentliche Auslegung** fand in der Zeit vom 29.10.2018 – einschließlich 30.11.2018 statt. Von privater Seite wurde dabei eine Stellungnahme abgegeben:

1. **Diethelm Andres**, Wernigerode, 27.11.2018

Ich sehe nachfolgenden Änderungsbedarf:

1. Das Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke des Baugebietes „Am Suenbach“ ist entlang des Suenbachs (siehe belastende Fläche GF1) entsprechend der Erschließungsvariante im B-Plan 33 vom 03.05.2017 bzw. des Bebauungsplanes 14 wieder uneingeschränkt für alle Ver- und Entsorgungsbetreiber abzustellen (Gas, Wasser, Strom, Telekom und Abwasser).
2. Die Breite der mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten festgelegten Flächen (GF1) sollten auf die örtlichen Gegebenheiten, der Zufahrten, abzüglich der Parkfläche festgelegt werden (Nutzungseinschränkung des Maschinenparkes des Unterhaltungsverbandes, der Feuerwehr, des Rettungswesens, der Abfall Wirtschaft, der Ver- und Entsorgungsbetriebe werden so vermieden).
3. Das Geh, und Fahrrecht entlang des Suenbachs zu Gunsten des Unterhaltungsverbandes Ilse Holtemme ist wieder auf die Allgemeinheit festzusetzen, also auf alle öffentlichen Träger wie Feuerwehr, Rettungswesen, Abfall-, Ver- und Entsorgungsbetriebe und dem angrenzenden Baugebiet „Am Suenbach“ abzustellen.

#### Erläuterung

Die Festsetzung der Flächen für Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte ist entsprechend § 9 Bau GB, Abs.1 Nr.21 anzuwenden, um Erschließung von Grundstücken zu sichern, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straße liegen und in fremden Eigentum stehen.

Das Leitungsrecht ist auf eine unterirdische Verlegung festzuschreiben (§ 9 Bau GB Ab1 Nr.13).

Die Fläche für Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte befindet sich im Privatbesitz, sie ist jedoch durch Widmung vom 29.10.2004 zur öffentlichen Verkehrsfläche erklärt worden, Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ilsenburg. Die Fläche kann durch die Allgemeinheit sowohl begangen und befahren werden.

Auch soweit es um die öffentliche Nutzung geht, ist für Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, eine Festsetzung nach § 9 Bau GB Abs. 1 Nr. 11 zu treffen.

Mit der Festsetzung von Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes in der Regel durch Verträge, durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Vorgabe des Bauordnungsrechts des Landes Sachsen- Anhalt, ggf. durch Neufassung des vorh. Städtebaulichen Vertrages unter Einbeziehung der Stadt Ilsenburg, Rahlfs Immobilien GmbH, OBA- Immobilien Management GmbH und dem Eigentümer des B-Planes „Am Suenbach“.

Aus dieser Rechtslage heraus halte ich es für geboten: Die Planfläche GF1 mit der Zweckbestimmung: Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 3413 Baugebiet „Am Suenbach“ auszuweisen und in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 zu übernehmen.

#### Beschlussempfehlung

Zu 1. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ ist die Fläche GF-1 für Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Flurstücke des Baugebietes „Am Suenbach“ festgesetzt. Dies wurde in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf unverändert übernommen. Damit werden wie gewünscht alle Ver- und Entsorgungsbetreiber berücksichtigt (Gas, Wasser, Strom, Telekom, Abwasser, etc.). Eine Festlegung auf unterirdische Leitungen ist aus Sicht der Stadt nicht zwingend erforderlich, weil die Details der Leitungsrechte noch im Zuge der späteren Eintragung der entsprechenden Nutzungsrechte geregelt werden können.

Gemäß der Stellungnahme Nr. 15 des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode soll hier ebenfalls ein Leitungsrecht zugunsten des Verbandes vorgesehen werden, damit die Grundstücke Kurze Straße 17 a-f zentral an den Schmutzwasserkanal in der Harzburger Straße angeschlossen werden können.

Die Stadt weist jedoch darauf hin, dass im westlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Suenbach“ Leitungsrechte zugunsten des Gebiets „Kurze Straße“ und der Flurstücke 3050 und 3054 in Richtung Ottostraße und nicht in Richtung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs festgesetzt sind. Am Südostrand dieses Bebauungsplanes verbleibt zwischen der Fläche für die Leitungsrechte und dem vorliegenden Plangeltungsbereich Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ eine festgesetzte 3 m breite private Grünfläche, die die Verbindung zu den Leitungsrechten des vorliegenden Bebauungsplans unterbricht. Deshalb wäre auch hier eine zusätzliche privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Flurstücke des Bebauungsplangebietes Nr. 18 erforderlich.

Zu 2.

u. 3. Die Breite der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde im Bebauungsplanentwurf von 2 m nach dem rechtskräftigen B-Plan auf 3 m vergrößert, damit für die Verlegung der o.g. unterirdischen Leitungen (also auch der Abwasserleitung aus dem Gebiet Kurze Straße) ausreichend Platz vorhanden ist.

Hinsichtlich der Zufahrten der Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr etc. zum Bebauungsplangebiet Nr. 18 „Am Suenbach“ besteht kein Zusammenhang, weil die Erschließung dieses Gebiets über die Ottostraße geplant ist. Für das Plangebiet Nr. 33 müssen die Zufahrten dieser Fahrzeuge nicht mit Geh- und Fahrrechten geregelt werden, weil diese auf der Verkehrsfläche für Stellplätze zulässig sind

II. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind mit Rundschreiben vom 22.10.2018 beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 30.11.2018. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

1. **Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde** 19.11.2018

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum o.g. Bebauungsplan sowie zur Teilaufhebung keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Einzelhandelsbetrieben sowohl der Lieferverkehr und die Kundenparkplätze als auch Einkaufswagen-Sammelboxen und Lüftungs- bzw. Kühlaggregate geeignet sein können, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Daher sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass durch entsprechende Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen auf den benachbarten Wohnbauflächen schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Beschlussempfehlung

Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Der Schutzbedarf angrenzender und nahegelegener empfindlicher Nutzungen wird im Bebauungsplan auf der

*Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens durch die Begrenzung der einzelnen Verkaufsflächen berücksichtigt.*

## **2. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes S-A, 26.11.2018**

Am Standort „Zentrum Harzburger Straße“ in Ilsenburg ist die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes und der Neubau eines Drogeriemarktes 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 mit 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Am Planstandort soll der Verbrauchermarkt 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 SO1 und SO2) 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.

Die Stadt Ilsenburg hatte den Bebauungsplan Nr. 33 mehrfach zur landesplanerischen Abstimmung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde eingereicht. Mit Datum vom 02.05.2017 wurde dazu eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

Die Stadt Ilsenburg hatte bereits einen Satzungsbeschluss am 03.05.2017 gefasst, der jedoch nicht öffentlich bekannt gemacht wurde. Dieser Satzungsbeschluss wurde aufgehoben und die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 am 02.10.2018 beschlossen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Suenbach“ ist nun nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 33.

### **Landesplanerische Feststellung**

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

Beschlussempfehlung  
*Kenntnisnahme.*

### **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 großflächigen 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.

Beschlussempfehlung  
*Kenntnisnahme.*

### **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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ und der gleichzeitigen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) und dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtli-

che Gliederung“ (Bekanntmachung vom 22.09.2018 für den Landkreis Harz bzw. vom 29.09.2018 für den Landkreis Mansfeld-Südharz).

Auch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO - gegliedert in Teilgebiete SO 1 und SO 2) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor. Die textlichen Festsetzungen der Sonstigen Sondergebiete haben sich zum Bebauungsplan Nr. 33, siehe landesplanerische Stellungnahme vom 02.05.2017, nicht geändert. Deshalb behält die landesplanerische Stellungnahme vom 02.05.2017 zur vorgelegten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 ihre Gültigkeit.

#### Stellungnahme vom 02.05.2017 und Abwägungsbeschluss vom 03.05.2017

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 gefähr-

den 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 Lebensmittel-discounters 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 auszuschließen.

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.

#### Beschluss

*Kenntnisnahme. Die Begründung wird auf Seite 8 gemäß dem geg. Hinweis zum Ziel Z 46 des LEP-LSA 2010 korrigiert.*

#### Fortsetzung der Stellungnahme vom 02.05.2017:

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 westlichen Teilbereich von 0,8 fest. Gemäß den Zielen des aktuellen Bauplanungsrechts soll im zentrumsnahen Wohngebiet zum Zwecke der sparsamen Verwendung von Grund und Bo-

den 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.

Beschluss

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 02.05.2017:

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.

Beschluss

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 02.05.2017:

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.

Beschluss

*Der Hinweis wird beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 26.11.2018:

**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.*

**Hinweis zur Datensicherung**

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA 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 und städtebaulichen Satzungen 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

*Beachtung und Kenntnisnahme.*

### 3. Landkreis Harz, 28.11.2018

Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.

Der Landkreis Harz hat mit den Stellungnahmen vom 19.8.2016 und 25.1.2017 zu einer Bebauungsplanung Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ bereits Stellung genommen. Der Entwurf wurde nochmals grundlegend überarbeitet. Dennoch gelten allgemeine Hinweise aus den vorangegangenen Stellungnahmen weiter.

#### (A) Als Träger öffentlicher Belange

##### 3.1 Umweltamt / untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzrechtlicher Sicht gibt es folgende Hinweise:

###### Zu Punkt VI / 7.2

Die Festsetzung verweist auf eine alte Rechtsgrundlage. Generell sollte diese Formulierung entweder überarbeitet oder ganz gestrichen werden. Der Durchschnittsbürger kennt weder den § 44 BNatSchG (neue Rechtsgrundlage) noch die Arten, die darunterfallen.

Zudem wird unter VII/ 2.1 Belange des Naturschutzes ein Vorkommen besonders geschützter Arten ausgeschlossen.

###### Beschlussempfehlung

*Der Hinweis unter VI / 7.2 der Begründung wird entfernt.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Mit der Verringerung der Inanspruchnahme der Biotopfläche gegenüber der vorherigen Planung ist auch die Überarbeitung der Bilanzierung für den Streuobstwiesenverlust erforderlich.

Die Naturschutzbehörde berücksichtigt bei der Aufwertung der brachgefallenen Streuobstwiese, die ökologische Wertigkeit der Fläche und lässt bei der geplanten Aufwertung die Berechnung mit dem Biotopwert zu. Zusätzlich werden die vorab vorzunehmende Instandsetzung der bestehenden Streuobstwiese und die erforderliche dauerhafte Pflege (Mahd, Baumschnitt) bei der Bilanzierung anerkannt.

Ausgangsbiotop	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Gesamtbiotop	Zielbiotop	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert	Gesamtplan	Differenz
Streuobstbrache HSE	4219	18	75942	Streuobst HSA	3769	22	82918	6976
Mesophile Grünlandbrache	754	14	10556	Streuobst HSA	754	22	16588	6032
			0	BW	450	0	0	0
			0				0	0
			0				0	0
			0				0	0
			0				0	0
<b>Summe</b>	<b>4973</b>		<b>86498</b>		<b>4973</b>		<b>99506</b>	<b>13008</b>

Der erforderliche Ausgleich kann somit innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die externe Maßnahme auf dem Flurstück 3670 kann entfallen. Die erteilte Genehmigung zur teilweisen Biotopzerstörung vom 09.02.2017 wird entsprechend abgeändert.

###### Beschlussempfehlung

*Die Bewertung der internen Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß der Stellungnahme überarbeitet. Dementsprechend wird die textliche Festsetzung Nr. 5.5 zu externen Kompensationsmaßnahmen entfernt.*

##### 3.2 Umweltamt / untere Wasserbehörde

###### Sachgebiet Wasser

Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser bestehen keine Bedenken zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung 1. Änderung. Der südlich am B-Plangebiet fließende Suenbach ist von den geplanten Änderungen nicht betroffen.

###### Beschlussempfehlung

*Kenntnisnahme.*

### Hinweise

Nachfolgende Hinweise werden durch die untere Wasserbehörde, SG Wasser, zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung 1. Änderung gegeben, die bei der Abwägung des B-Plans berücksichtigt werden sollten:

In der durch die Stadt Ilsenburg in Auftrag gegebenen Studie zum Suenbach wurden bei der Bestandsermittlung auch Überflutungsflächen im Bereich des B-Plangebietes ausgewiesen. Diese Überflutungsflächen wurden nicht festgesetzt und sind auch nicht vorläufig gesichert, so dass Verbotstatbestände des § 78 WHG nicht anzuwenden sind. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden wird seitens der unteren Wasserbehörde empfohlen, bei der Planung der baulichen Anlagen, die Hinweise der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zu beachten.

#### Beschlussempfehlung

*Der Hinweis auf die Hochwasserschutzfibel wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird die Begründung unter VI. zur Beachtung bei der späteren Ausführungsplanung um den geg. Hinweis ergänzt.*

Fortsetzung der Hinweise:

In den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sind für das B-Plangebiet keine Gefahren- oder Risikogebiete ausgewiesen.

#### Beschlussempfehlung

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Hinweise:

In der externen Kompensationsfläche Flurstück 3670, verläuft das Gewässer „Ziegelhüttengraben“. Es ist davon auszugehen, dass das Gewässer von den Kompensationsmaßnahmen nicht betroffen ist. Da für die Ausführung der geplanten Kompensationsmaßnahme ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Ilsenburg und dem Landkreis Harz als untere Naturschutzbehörde abgeschlossen werden soll, sollte die untere Wasserbehörde bei der Aufstellung des Umfangs der Kompensation mit beteiligt werden.

#### Beschlussempfehlung

*Der Hinweis ist unbeachtlich, weil die Kompensationsfläche nach Ziff. 3.1 (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde) aus dem Bebauungsplan herausgenommen wird.*

Fortsetzung der Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde, SG Wasser vom 19.08.2016 und 25.01.2017 weiterhin Gültigkeit haben.

#### Zur Stellungnahme vom 19.08.2016

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilse. An der süd-/südwestlichen Grundstücksgrenze fließt der Suenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde der Unterhaltungstreifen des Suenbachs mit einer Breite von 3,5 m festgelegt. In diesem Unterhaltungstreifen sollen keine Gehölze gepflanzt und keine Einzäunung vorgenommen werden. Diese Festsetzung ist auf die Aufstellung von Straßenlampen zu erweitern.

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wurde dieser Unterhaltungstreifen auf 2,5 m begrenzt. Somit dient ein Teil der Erschließungsstraße des Wohngebietes auch als Unterhaltungsweg. Hier wird seitens der unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass diese Festlegung nur möglich ist, wenn die Erschließungsstraße und Grünstreifen entlang Suenbach keinen Höhenversatz aufweisen und die Erschließungsstraße für die Befahrung mit Unterhaltungstechnik des Unterhaltungsverbandes „Ilse Holtemme“ ausgebaut wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 in der Fassung der 1. Änderung entfällt die Bebauung der südlich des Suenbach gelegenen Fläche. Das bedeutet, dass die vorhandene baufällige Brücke über den Suenbach nicht mehr benötigt wird. Es wird empfohlen, diese zurück zu bauen (günstig für die Gewässerunterhaltung, Unfallvermeidung).

#### Beschlussempfehlung:

*Die Stellungnahme bezieht sich hauptsächlich auf das damals überplante, westlich angrenzende WA-Gebiet, das nicht mehr zum Geltungsbereich des aktuellen Bauungsplanverfahren gehört. In diesem wird die Befahrbarkeit des Ufergrünstreifens mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 und mit zeichnerisch festgelegten größeren Breiten der Grünfläche berücksichtigt.*

#### Zur Stellungnahme vom 25.01.2017

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

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

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

#### Beschlussempfehlung:

*Der Forderung zur Lage der Lärmschutzwand ist für das vorliegende Bauungsplanverfahren unbeachtlich, weil im jetzt betroffenen Geltungsbereich keine Lärmschutzwand festgesetzt wird.*

*Die durchgängige Befahrbarkeit des Ufergrünstreifens mit Unterhaltungstechnik wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 geregelt.*

*Der angesprochene Baum im städtebaulichen Entwurf des damaligen Bauungsplanverfahrens liegt außerhalb des aktuellen Plangeltungsbereichs.*

#### Sachgebiet Abwasser

Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Abwasser bestehen keine Bedenken zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung, da die geplante Schmutzwasserbeseitigung durch Einleitung in die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme- Bode erfolgen soll.

Für die Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes wird analog zum Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ – 1. Änderung am Südrand der Verkehrsfläche für Stellplätze etc. eine mit Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke des Baugebiets „Am Suenbach“ zu belastende Fläche festgesetzt. Dementsprechend ist eine rechtliche Sicherung der geplanten Entsorgungsvariante gewährleistet.

#### Beschlussempfehlung

*Kenntnisnahme.*

#### Hinweise

Gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

#### Beschlussempfehlung

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde, SG Abwasser vom 19.08.2016 und 25.01.2017 weiterhin Gültigkeit haben.

(Quellenverzeichnis: WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der zurzeit geltenden Fassung)

#### Zur Stellungnahme vom 19.08.2016

Zum Bebauungsplan Nr. 33 Zentrum Harzburger Straße – Erweiterung bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Abwasser, keine Bedenken, da die geplante Schmutzwasserbeseitigung durch Einleitung in die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode erfolgen soll.

Aus technischer Sicht kann der geplanten Entsorgungsvariante zugestimmt werden. Die Schmutzwasserableitung und -behandlung ist mit Ableitung zur Kläranlage Silstedt gesichert. Für die Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes bedarf es laut Unterlagen eines Leitungsrechtes. Um eine rechtliche Sicherung der geplanten Entsorgungsvariante zu gewährleisten, ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung des Leitungsrechtes nachzuweisen.

#### Beschlussempfehlung:

*Der Bebauungsplan setzt analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 im südlichen Bereich der Verkehrsfläche für Stellplätze eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des westlich angrenzenden Baugebiets "Am Suenbach" fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) fest.*

#### Zur Stellungnahme vom 25.01.2017

##### Schmutzwasserbeseitigung:

Zum Bebauungsplan Nr. 33 Zentrum Harzburger Straße - einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Suenbach“ bestehen von Seiten der Unteren Wasserbehörde, SG Abwasser keine Bedenken, da die geplante Schmutzwasserbeseitigung durch Einleitung in die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode erfolgen soll.

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

##### Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

##### Hinweis:

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

##### Beschlussempfehlung:

*Die schmutzwasserseitige Erschließung des aktuellen Plangebiets ist ohne Leitungsrechte gesichert. Die am Südrand des Plangeltungsbereichs festgesetzte Fläche für Leitungsrechte dient der Sicherung einer Abwasserleitung vom westlich angrenzenden Gebiet „Am Suenbach“ zur Harzburger Straße und von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Flurstücke des Baugebietes „Am Suenbach“.*

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

##### Niederschlagswasserbeseitigung:

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

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

Teilaufhebung.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

### **3.3 Bauordnungsamt / SG untere Bauaufsichtsbehörde**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum o. g. Bebauungsplanentwurf.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

Hinweis:

Es ist darauf zu achten, dass die Löschwassermenge, vor Ort, an die zukünftige Nutzung angepasst ist und die Erschließung der Grundstücke gesichert ist.

Beschlussempfehlung

*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.*

### **3.4 Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz**

Zur vorgelegten Planung wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Die Kennzeichnung von Zufahrten für die Feuerwehr muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.
3. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.
4. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.  
Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Beschlussempfehlung:

*Zu 1-3: Die Hinweise sind für die Bebauungsplanung unbeachtlich und werden im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt.*

Zu 4: 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.

### 3.5 Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde

Hinweise aus den vorangegangenen Verfahrensschritten bleiben aufrechterhalten.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

### 3.6 Amt für Kreisstraßen / Straßenaufsichtsbehörde

#### 1. Kreisstraßenbelange

Der Standort befindet sich nicht an einer Kreisstraße.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

#### 2. Straßenaufsicht

Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt.

Gemäß Pkt. 5.1 der Begründung wird das Plangebiet über die „Harzburger Straße“ an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der gesicherte Zugang ist somit vorhanden.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

#### 3. Hinweise

Der Standort befindet sich an der Landesstraße L 85. Deshalb wird empfohlen, die Landesstraßenbaubehörde am Verfahren zu beteiligen.

Beschlussempfehlung:

*Die Landestraßenbaubehörde wurde beteiligt (siehe Ziff. 4)*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Für die private Verkehrsfläche werden nachfolgende Hinweise gegeben:

- Die Regelungen des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) gelten nur für öffentliche Straßen.
- Verantwortlich für den Bau, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsfläche ist/sind der/die privaten Eigentümer.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

### 3.7 Gesundheitsamt / vorbeugender Gesundheitsschutz

Dem Bebauungsplan wird von Seiten des Gesundheitsamtes zugestimmt.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Hinweise:

Trinkwasserversorgung:

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser im Planungsgebiet den hygienischen Anforderungen der „Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch“ – Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459) zu entsprechen.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs.1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der

Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.

Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung eingehalten werden.

Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise sind für die Bebauungsplanung unbeachtlich und werden im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt.*

### **3.8 Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten:**

- Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde, untere Abfallbehörde
- Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde
- Ordnungsamt / Straßenverkehrsrecht
- Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelhygiene
- Fachdienst Standortförderung
- Fachdienst Planung / ÖPNV, Mobilitätsmanagement.

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

Die Stellungnahme des Fachdienstes Planung / Raumordnung, Kreisentwicklung wird so schnell es geht nachgereicht.

Beschlussempfehlung:

*Bis dato ist von hier keine Stellungnahme eingegangen.*

### **(B) Städtebau, Baurecht**

Es wurde bereits im Vorfeld mehrfach für den Bereich der SO ein vorhabenbezogener Bebauungsplan empfohlen.

Wie bereits erwähnt, kann in einem „normalen“ Bebauungsplan nicht die maximale Verkaufsfläche für das gesamte Sondergebiet festgesetzt werden, sondern nur je Baugrundstück. Die Anzahl und Größe der Baugrundstücke kann im B-Plan nicht beeinflusst werden. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche im SO 1 und SO 2 liegt unterhalb der unter Berücksichtigung der GRZ möglichen bebaubaren Fläche, deshalb bleibt es bei der Einschätzung, dass es - wenn die Gesamtverkaufsfläche im jeweiligen SO ausgeschöpft ist - durchaus zu einem nicht verwertbaren Grundstück im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen kann (ohne Beachtung von aktuellen Gebäudebeständen und Projekten):

SO 1: ca. 3250 m<sup>2</sup> Baugebiet x 0,8 (GRZ) = ca. 2600 m<sup>2</sup> möglicher überbaubarer Fläche > 2080 m<sup>2</sup>

SO 2: Baufeld (GRZ 1,0) = ca. 935 m<sup>2</sup> > 750 m<sup>2</sup>.

„Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage allerdings unzulässig“ (Stüer, Bau- und Fachplanungsrecht). Das Windhundprinzip ist also auch bei der vorliegenden Planung, im „normalen Bebauungsplan“, unzulässig. Es kann ein entschädigungspflichtiger Schaden entstehen. Sätze 2 und 3 unter der textlichen Festsetzung 1.2.1 sind daher nicht möglich.

Beschlussempfehlung:

Festsetzung der Verkaufsflächen

*Gemäß Urteil des BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008 ist:*

1. *die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen für ein Sondergebiet unwirksam, weil sie nicht auf eine Rechtsgrundlage zurückgeführt werden kann. Sie ist weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig, weil sie nicht mit Hilfe eines der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter (Grundfläche, Geschossfläche) vorgenommen worden ist,*
2. *noch ist sie eine nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.*

Zu 1. Gemäß Urteil des BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008 ermöglicht § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96>). Nicht gestattet ist ihr jedoch, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen.

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet (im Falle, dass mehr als ein Handelsbetrieb zulässig ist) das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrundeliegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können.

Zulässig ist hingegen, wenn aus städtebaulichen Gründen festgesetzt wird, dass zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung nur Läden / Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind und dass die anteilige Verkaufsfläche mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur insgesamt 450 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf, weil die Attraktivität der Innenstadt nicht eingeschränkt und die raumordnerische Versorgungshierarchie nicht beeinträchtigt sowie die Nutzung der Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums gesteuert werden soll. Ebenso ist es zulässig, dass aus städtebaulichen Gründen bestimmte Sortimente in keinem der Baugebiete zugelassen werden.

Aufgrund dieser durch das BVerwG abschließend beurteilten Rechtssituation wird die maximale Verkaufsflächengröße folgendermaßen als Verhältniszahl zur Grundstücksgröße festgesetzt:

- SO1 - maximale Gesamtverkaufsfläche: 0,64 der Baugebietsfläche SO1
- anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur: max. 0,5 der Baugebietsfläche SO1
- anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur: max. 0,14 der Baugebietsfläche SO1
- Einzelläden/Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> zulässig.

SO2 - maximale Gesamtverkaufsfläche: 0,75 der Baugebietsfläche SO2

Die Festsetzungen Nr. 1.4 (nicht zulässige Sortimente), Nr. 1.5 (zulässigen Nebensortimente) und Nr. 1.6 (zulässige Nutzungen im Erd- und Obergeschoss) bleiben unverändert.

Da diese Festsetzungen nach dem o.g. Urteil des BVerwG in einem „normalen“ Bebauungsplan zulässig sind und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ ebenfalls ein „normaler“ Bebauungsplan ist, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ abweichend von der Stellungnahme des Landkreises weiterhin als „normaler“ Bebauungsplan aufgestellt.

Zu 2. Die Voraussetzung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall erfüllt, weil festgesetzt wird, dass das Sonstige Sondergebiet **SO<sub>1</sub> dem Einzelhandel** und das Sonstige Sondergebiet **SO<sub>2</sub> dem Drogerie-Einzelhandel** dient.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Hinweise zu dem möglichen städtebaulichen Vertrag, der gemäß Begründung 8.1.2 allerdings nur für SO<sub>2</sub> vorgesehen ist, bleiben bestehen.

Beschlussempfehlung

*Die Begründung wird unter IV.8.1.2 dahingehend überarbeitet, dass der städtebauliche Vertrag vor Baubeginn mit allen betroffenen Investoren bzw. Grundstückseigentümern im Plangeltungsbereich geschlossen wird.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe (2 Vollgeschosse, siehe auch Begründung S. 10) überzeugt nicht: Insbesondere für das neue SO<sub>2</sub>, welches an einem wohl steilen Hang errichtet wird, werden die vorgenommenen Festsetzungen als nicht ausreichend erachtet, weil die möglichen Auswirkungen hinsichtlich der öffentlichen Belange Orts- und Landschaftsbild nicht ersichtlich werden. Besser wäre insbesondere für das diffizile SO 2 eine Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage in Bezug auf einen exakten Höhenbezugspunkt und das Gelände.

Beschlussempfehlung:

*Die Stadt Ilsenburg hält die Festsetzung von Gebäudehöhen als Höchstmaß aus folgenden Gründen nicht für erforderlich:*

*Die Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig; zulässig im Obergeschoss sind Neben-, Lager- und Sozialräume sowie ausnahmsweise auch betriebsbezogene Wohnungen. Aufgrund der schon vorhandenen Einzelhandelsgebäude geht die Stadt Ilsenburg davon aus, dass das zulässige Obergeschoss der zu erweiternden Gebäude aus Kostengründen nur zu einem sehr geringfügigen Anteil für die zulässigen Nutzungen verwirklicht wird.*

*Hinsichtlich des Gebietes SO<sub>2</sub> ist zu erwarten, dass das Drogeriemarktgebäude aufgrund der schwierigen Hangsituation und den damit zusammenhängenden höheren Baukosten nur so hoch gebaut wird, wie es nach der Hangsituation unbedingt notwendig ist.*

*Somit sind keine ortsuntypisch hoch aufragenden Gebäude zu befürchten, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.*

*Die zulässige Gebäudehöhe kann im noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag begrenzt werden.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Aus der Begründung lässt sich entnehmen, dass es hinsichtlich der Erschließung bzw. Sicherheit ggf. weiteren Flächen- oder Maßnahmenbedarf geben könnte (zusätzliche Löschwasserbereitstellung, Niederschlagswasserbeseitigung). Es sollte geprüft werden, ob dadurch zusätzliche Festsetzungen erforderlich werden.

Beschlussempfehlung:

*Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.*

Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

1. Die Leitungsrechte sind gegenüber dem vorher geltenden Plan etwas verschoben worden. Es ist zu prüfen, ob dadurch bestehende Leitungen möglicherweise nicht mehr gesichert sind.
2. Wenn die 20 KV-Leitung den Plangeltungsbereich (auch außerhalb der Baugebiete) berührt, soll sie nachrichtlich dargestellt werden.
3. Im vorher dem LK bekannt gemachten Planentwurf war gem. § 1 PlanzV das im Norden stark hängige Gelände erkenntlich. Unter Planzeichen ohne Normcharakter gibt es auch Höhenlinien. Warum tauchen sie im aktuellen Entwurf nicht auf? Dies ist für die Transparenz der Auswirkungen des B-Planes erforderlich.
4. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung sollte in der Begründung näher definiert werden.
5. Der Verweis auf Anlage 3 der Begründung unter der Festsetzung 5.3 ist nicht zulässig.
6. In der Präambel ist nicht die letzte Änderung des BauGB erfasst.
7. Im Verfahrensvermerk Nr. 12 ist die Bezeichnung des B-Planes zu berichtigen.

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

Zu 1: Die Vermaßung der Leitungsrechte GF-1 und der Geh- und Fahrrechte GF-2 wird an die Vermaßung des rechtskräftigen Bebauungsplans angepasst.

Zu 2: Dem Hinweis wird gefolgt. Im Übrigen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Avacon AG verwiesen.

Zu 3: Die angesprochenen Höhenlinien werden als Planzeichen ohne Normcharakter dargestellt.

Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.

Zu 5: Der Hinweis wird entfernt.

Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.

Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.

Fortsetzung der Stellungnahme:

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

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bauleitplan auch X-Planungskonform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht, **oder** nach wie vor um 2 Ausfertigungsexemplare.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

#### **4. Regionale Planungsgemeinschaft, 27.11.2018**

Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.

Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.2018 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren hat die Regionalversammlung am 13.11.2018 den Entwurf des neuen Kriterienkataloges beschlossen.

Im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wird Ilsenburg gemäß Z 13 als Grundzentrum ausgewiesen. Mit der Neuaufstellung des o.g. B-Planes wird die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Discounters von 800 m<sup>2</sup> auf 1.150 m<sup>2</sup> und der Neubau eines Drogeriemarktes von max. 750 m<sup>2</sup> angestrebt. Der B-Plan befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Ilsenburg.

Gemäß Z 2 des Sachlichen Teilplanes sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Gemäß Z 3 sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe auch als Versorgungs-

standorte zu entwickeln.

Der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, enthält neben den Festlegungen der Grundzentren im Pkt. 3.2.2. im Punkt 3.2.5. auch Festlegungen zum Einzelhandel. Gemäß Z 27 im Pkt. 3.2.5 sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Für 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, sind sie auch unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches (Anlage 3) gemäß Z 32 (entspricht Z 52 LEP 2010) des Sachlichen Teilplanes in Grundzentren zulässig. Hierzu werden in der Begründung zum B-Plan Ergebnisse des Gutachtens der BBE GmbH zitiert. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die mit dem Z 28 und Z 32 des Sachlichen Teilplanes verbundenen Bedingungen erfüllt werden und somit weder für die Kernstadt Ilsenburg noch für andere Zentrale Orte erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Somit können dem Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht keine raumordnerischen Belange entgegengehalten werden.

Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz). Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.

Die Planung steht dem Arbeitsstand unserer derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien- Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

#### **5. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, 22.10.2018**

Keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

#### **6. Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, 30.11.2018**

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

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der Landesstraßenbaubehörde.
2. Belange des RB West werden durch die o. g. Bauleitplanung innerhalb des Erschließungsbereiches der L 85 OD Ilsenburg berührt.
3. Bei der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung ist das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2016 (GVBl. LSA S. 187,188) zu beachten.
4. Der o. g. Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Grundversorgung mit einem modernen Versorgungszentrum, einem Verbraucher- und Drogeriemarkt zu schaffen. Gegen dieses Vorhaben bestehen vom Grunde keine Bedenken.
5. Die Straßenverkehrsflächen der Landesstraße L 85 sind nicht Bestandteil der aktuellen Bebauungsplanung. Die Problematik verkehrssichere Gestaltung wird sich nicht gestellt.
6. Der nördlichen Zufahrt zum Sondergebiet (SO2) wird nicht zugestimmt. Diese behindert die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße.

Beschlussempfehlung

*Zu 1-5: Kenntnisnahme.*

Zu 6: Verkehrsfläche für einen Unterhaltungsweg

*Die nördliche Verkehrsfläche für einen Unterhaltungsweg zur Streuobstwiese ist keine Zufahrt; sie tritt lediglich anstelle des vorhandenen privaten Unterhaltungswegs zur im Privatbesitz befindlichen Streuobstwiese. Im Zuge der Bebauungsplanung geht die Streuobstwiese ins Eigentum der Stadt über, so dass die Unterhaltungszuwegung neu geregelt werden muss. Dieser Unterhaltungsweg ist der einzige Zugang zur Streuobstwiese, so dass ohne diesen Weg die erforderliche extensive Unterhaltungspflege (1-2-mal pro Jahr) nicht möglich ist. Der Unterhaltungsweg gestattet keinen öffentlichen Fahrverkehr und wird nur mit dem Fußweg der Landesstraße verbunden, so dass der fließende Verkehr auf der Landesstraße nicht beeinträchtigt wird.*

Zufahrten zum Sondergebiet

*Die nördliche Ein- und Ausfahrt von /zu der Harzburger Straße ist seit vielen Jahren vorhanden und bleibt örtlich und ausbautechnisch unverändert bestehen.*

*Da die geplante Erweiterung des Sondergebiets nach der erstellten landesplanerischen Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH keine wesentliche Auswirkung auf das Einzugsgebiet 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 Ein- und Ausfahrt bewirkt, der den Verkehrsfluss der „Harzburger Straße“ beeinträchtigen könnte.*

*Um die Verkehrssicherheit an dieser Zufahrt zu verbessern, soll im nachfolgenden städtebaulichen Vertrag festgelegt werden, dass mit Verkehrsbeschilderung oder baulichen Maßnahmen dafür Sorge zu tragen ist, dass die nördliche Einmündung mit Ausnahme der Fahrzeuge der Waschanlage nicht mehr als Kundenausfahrt auf die Harzburger Straße benutzt wird. Als Ausfahrt ist ausschließlich die südliche Ein- und Ausfahrt zu benutzen.*

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

**7. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie S-A, 20.11.2018**

Abt. Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gern. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt (Vgl. Stellungnahme LDA vom 05.08.2016). Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme

Die ausführenden Betriebe sind über die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Beschlussempfehlung:

*Der Bebauungsplan enthält diesen Hinweis schon unter Pkt. E.*

Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Von Seiten der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA Sachsen - Anhalt gibt es (...) keine weiteren neuen Erkenntnisse oder Feststellungen.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**8. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 22.11.2018**

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Für die Fläche des Bebauungsplans und die Kompensationsfläche gilt:

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme*

Geologie

Die Hinweise der Stellungnahme vom 11.08.2016, Az.: 32.21-34290-1566/2016-14518/2016 wurden in die Begründung übernommen. Es werden aus geologischer Sicht keine weiteren Hinweise gegeben.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme*

**9. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 06.11.2018**

Keine Bedenken oder Anregungen.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 09.11.2018**

Als Träger öffentlicher Belange ist der Bund, soweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zuständig ist, durch das oben genannte Verfahren nicht berührt.

Als Eigentümerin ergeht ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme. Eine gesonderte Stellungnahme ist nicht eingegangen.*

**11. Landesanstalt für Altlastenfreistellung, 16.11.2018**

Die durch das o.g. Vorhaben betroffenen Flächen befinden sich nicht in einem sog. Ökologischen Großprojekt. Somit ist die Zuständigkeit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) als Bodenschutzbehörde nicht gegeben.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Für die Flächen des ehem. Strickereigeländes in Ilsenburg in der Harzburger Str. 28 wurde mit Schreiben vom 13. März 1992 ein fristgemäßer Antrag der Fa. EOW GmbH i.L. gestellt. Dies betrifft insbesondere die heutigen Flurstücke 2961/58, 2984/85, 3306, 3307, 3308, 3422 und 3423 der Flur 2 in der Gemarkung Ilsenburg. Der Antrag der Fa. EOW GmbH i.L. ist in der LAF unter dem Az.: MD-43-061-92 erfasst. Aus den Freistellungsunterlagen geht hervor, dass die Flächen im Jahr 1995 an die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (heute: TLG IMMOBILIEN AG, kurz: TLG) übertragen wurden. Der TLG wurde mit Bescheid der LAF vom 06. Juni 2002 eine Freistellung erteilt. Die Freistellung umfasst den tatsächlich vorhandenen Flächenbestand der TLG zum Stichtag 31. Dezember 2000 im Land Sachsen-Anhalt aus dem Bereich der ehem. Treuhandanstalt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass einige der Antragsflächen unter die Regelung der Freistellung der TLG fallen - hierzu bedarf es jedoch einer weiteren Prüfung.

Es besteht zudem ggf. die Möglichkeit eine Altlastenfreistellung für die Liegenschaften zu erhalten. Für weitere Auskünfte empfehlen wir, dass sich der Interessent direkt mit der LAF in Verbindung setzt.

Beschlussempfehlung:

*Die Begründung wird unter II.2.1 um den Inhalt der Stellungnahme ergänzt.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Informationen zur Belastungssituation liegen unserem Haus nicht vor. Wir verweisen hier vorsorglich auf die Zuständigkeit der Bodenschutzbehörde (Landkreis Harz).

Beschlussempfehlung:

*Seitens der Bodenschutzbehörde wurde keine Stellungnahme zu eventuellen Bodenbelastungen abgegeben.*

**12. Stadt Wernigerode, 06.11.2018**

Seitens der Stadt Wernigerode bestehen keine Einwände, Vorbehalte oder Hinweise.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**13. Stadt Bad Harzburg, 23.11.2018**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ berührt keine Aufgaben der Stadt Bad Harzburg. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Verfahren beabsichtigt oder eingeleitet.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

Folgende Hinweise zur Planung sind vorzubringen:

- Die Verdichtung einer vorhandenen Bebauung ist grundsätzlich zu begrüßen.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

- Im Plan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hier ist zu prüfen, ob diese Festsetzung im SO 1 beibehalten werden kann.

Beschlussempfehlung:

*Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur offenen Bauweise. Das irrtümlich in der Planzeichenerklärung aufgeführte entsprechende funktionslose Planzeichen wird aus der Planzeichenerklärung herausgenommen.*

- Die in der textl. Festsetzung Nr. 4.1 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind im Plan nicht verortet, die Umsetzung ist damit nicht gesichert. Ein städtebaulicher Vertrag ist zur Sicherung der Umsetzung vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Die Standorte der Bäume sollten im Plan eingetragen und verortet werden.

Beschlussempfehlung:

*Die anzupflanzenden Bäume werden zeichnerisch nicht festgesetzt, damit die Anpflanzungen flexibel in die noch nicht detailliert geplante Neuordnung der Verkehrsfläche/Stellplatzfläche eingeordnet werden können. Die Umsetzung der zahlenmäßig festgesetzten Anpflanzung wird mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt.*

- 4. Die in der textl. Festsetzung Nr. 5 festgesetzten Anpflanzungen sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern, der vor Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Ilseburg zu beschließen ist.

Beschlussempfehlung:

*Der Hinweis wird beachtet.*

- 5. Die Planzeichnung zur Umsetzung der Ersatz- und Ergänzungspflanzung als Anhang der Begründung ist nicht entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt. Gemäß der Erläuterung sind Bäume nachzupflanzen – diese sind jedoch als zu erhaltende Bäume im Plan dargestellt. Dies ist entsprechend der Planzeichenverordnung zu ändern und anzupassen.

Beschlussempfehlung:

*Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich für externe Kompensationsmaßnahmen wird deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen.*

**14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 07.11.2018**

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Beschlussempfehlung:  
*Kenntnisnahme.*

**15. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode, 29.11.2018**

Das im Plangebiet anfallende Abwasser muss weiterhin über die bereits für das Bebauungsplangebiet Nr. 14 vorhandenen Schmutz- und Niederschlagswasseranschlusskanäle beseitigt werden. Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage / der Abwasserverhältnisse sind schriftlich beim WAHB zu beantragen (Entwässerungsantrag).

Unter III Pkt. 4 und IV Pkt. 12.3 der Begründung weisen Sie auf die analog zum B-Plan Nr. 14 zugunsten der Flurstücke des westlich angrenzenden Baugebietes „Am Suenbach“ mit Leitungsrechten festzusetzenden und zu belastenden Flächen hin. Der WAHB muss auch die Grundstücke Kurze Straße 17 a-f in Ilsenburg zentral an den Schmutzwasserkanal in der Harzburger Straße anschließen. Auch dazu ist ein entsprechendes Leitungsrecht notwendig. Die Zweckbestimmung der in der Planzeichnung mit GF1 bezeichneten und mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche wäre dementsprechend um das o. g. Gebiet Kurze Straße zu ergänzen und in der Begründung darauf hinzuweisen. Dazu konkret erforderliche Vereinbarungen und technische Lösungen sind dann im Rahmen der Genehmigungsplanung gemeinsam abzustimmen.

Beschlussempfehlung:

*Dem Hinweis wird gefolgt. Die Fläche für das Leitungsrecht GF1 wird um das Leitungsrecht für die genannte Abwasserleitung erweitert.*

*Die Stadt weist jedoch darauf hin, dass im westlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Suenbach“ Leitungsrechte zugunsten des Gebiets „Kurze Straße“ in Richtung Ottostraße und nicht in Richtung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ausweist. Am Südostrand dieses Bebauungsplans verbleibt zwischen der Fläche für diese Leitungsrechte und dem vorliegenden Plangeltungsbereich Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ eine festgesetzte 3 m breite private Grünfläche, die die Verbindung zu den Leitungsrechten des vorliegenden Bebauungsplans unterbricht. Deshalb ist eine zusätzliche privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Flurstücke des Bebauungsplangebiets Nr. 18 erforderlich.*

**16. Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“, 20.11.2018**

Der UHV Ilse/Holtemme hat keine Einwände gegen den B-Plan 33 „Zentrum Harzburger Straße“. Eine Zugänglichkeit zum angrenzenden Suenbach ist über den Gewässerrandstreifen möglich. Die Befahrung des Gewässerrandstreifens mit Technik kann sowohl von den angrenzenden Verkehrsflächen für Stellplätze, als auch über die westlich angrenzende Wiese erfolgen. Eine Gewässerunterhaltung des Suenbachs gemäß § 39 WHG, § 52 und § 54 WG LSA ist damit gewährleistet.

Beschlussempfehlung:  
*Kenntnisnahme.*

**17. Stadtwerke Wernigerode, 12.11.2018**

Es bestehen keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ der Stadt Ilsenburg. Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.

Beschlussempfehlung:  
*Kenntnisnahme.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der aktuell gültigen „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ erfolgen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung unserer Versorgungsleitung notwendig, so ist diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern. Für die weitergehende Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind unsere Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu unseren Versorgungsleitungen ist einzuhalten.

Weiterhin sollten Sie bei Ihrer Planung beachten, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom Februar entsprechen.

Sollten Umverlegungen oder Änderungsmaßnahmen an unseren Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Die jeweilige technische Lösung ist im Voraus mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen. Anfallende Kosten der Änderung gehen zu Lasten des Verursachers. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch möglichst zu vermeiden!

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Bestandsplänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens.

Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden im Rahmen der späteren Ausführungsplanung beachtet.*

#### **18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 22.10.2018**

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

Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

#### **19. Deutsche Telekom Technik GmbH, 14.11.2018**

Im Planungsgebiet des B-Plans Nr. 33, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, auf diese ist unbedingt Rücksicht zu nehmen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zurzeit ausreichend für die bestehende Bebauung. Die Lage unserer Anlagen, ist Ihnen aus den Stellungnahmen aus dem Jahr 2016 bereits bekannt.

Beschlussempfehlung:

*Nach dem 14.07.2016 zugesandten Bestandsplan befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom im geplanten Erweiterungsbereich des Lebensmittelmarktes. Hinsichtlich*

*der geplanten Baumaßnahme wird deshalb in der Begründung unter VI.2.5 auf die vorhandene Leitung hingewiesen.*

*Die im Plangeltungsbereich vorhandenen TK-Leitungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich als unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Beschlussempfehlung:  
Kenntnisnahme.

## **20. Avacon AG, 14.11.2018**

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Beschlussempfehlung:  
Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

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

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme. *Nach den beigefügten Bestandsplänen befinden sich im Plangeltungsbereich Niederspannungskabel und eine Mittelspannungsleitung einschl. Transformatorenstation.*

Niederspannungskabel

*Die Niederspannungskabel verlaufen zusammen mit den Gasleitungen der Harzenergie überwiegend in den selben Trassen und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan als unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen.*

*Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfordert an der Ostseite des vorhandenen Marktgebäudes eine Verlegung der Niederspannungsleitung. Hierauf wird in der Begründung hingewiesen.*

Mittelspannungskabel und Transformatorenstation:

*Die Trafo-Station und ein Teil der 20kV-Leitung befinden sich am Standort des geplanten Drogeriemarkts, sodass hierfür eine Verlegung erforderlich ist. Die vorhandene Leitung einschließlich der Trafo-Station wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.*

*Im Rahmen der Aufstellung des nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Suenbach“ war vorgesehen, die MS-Leitung zur besseren baulichen Nutzbarkeit des geplanten WA-Gebiets an den Nordrand des Suenbachs zu verlegen. Hierfür setzte der Bebauungsplan im westlichen Wohnbaugebiet entlang des Unterhaltungstreifens des Suenbachs eine Fläche fest, die zur Leitungssicherung mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Davon in östlicher Richtung wurde im SO-Gebiet eine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt, innerhalb derer die Verlegung des Kabels bis zur Harzburger Straße fortgesetzt werden sollte. Der zukünftige Standort der Trafo-Station wurde im Bebauungsplanentwurf dagegen nicht festgelegt.*

*Da die Änderung des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18 „Am Suenbach“ nicht mehr Bestandteil des laufenden Planverfahrens ist, kann das aktuelle Bebauungsplanverfahren Nr. 33 hinsichtlich der geplanten Verlegung der MS-Leitung keine verbindlichen Festsetzungen treffen.*

*Die Umverlegung des Kabels und der Trafo-Station wird deshalb im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung des Drogeriemarkts in Abstimmung mit der Avacon AG geklärt werden.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

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

gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung und baulichen Umsetzung beachtet.*

**21. Harzenergie Netz GmbH,**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15. August des Jahres 2016 zum genannten Bebauungsplan. Die Stellungnahme kann von unserer Seite unverändert bestehen bleiben.

Stellungnahme vom 15. 08. 2016

Im genannten Planungsbereich betreiben wir eine Vielzahl von Gasversorgungsanlagen, die der Versorgung in diesem Stadtbereich dienen. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Der Bestand der Anlagen muss weiterhin gesichert bleiben.

Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf aus der „Harzburger Straße“ angeschlossen werden, sofern eine Wirtschaftlichkeit vorliegt. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen, sofern sie aus versorgungstechnischer Sicht von Belang sind.

Die Bestandspläne fügen wir rein für Planungszwecke bei

Beschlussempfehlung:

*Die Gasleitungen verlaufen nach dem Bestandsplan zusammen mit den Niederspannungskabeln der Avacon AG überwiegend in den selben Trassen und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan als unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen.*

*Die übrigen Hinweise werden im Zuge der nachfolgenden baulichen Umsetzung beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Wir bitten zu prüfen, ob sich die Verschiebung der Gebäude auf die Versorgungsleitungen und Netzanschlüsse auswirkt. Versorgungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Bei Bedarf senden wir Ihnen auf Anforderung gern aktualisierte Bestandspläne zu

Beschlussempfehlung:

*Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfordert an der Ostseite des vorhandenen Marktgebäudes eine Verlegung der Gasleitung. Hierauf wird in der Begründung unter VI.2.4 hingewiesen.*

**22. Enwi AöR, 13.12.2018**

In der Begründung zum B-Plan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ finde ich keine Ausführungen zur Abfallentsorgung. Einzig unter dem Punkt 12.4 die Hinweise zu Wertstoffsammelbehälter.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der aktuellen Fassung der Abfallentsorgungssatzung (AES) der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR anzuschließen.

Beschlussempfehlung:

*Die Begründung wird unter VI.2 gemäß der Stellungnahme ergänzt.*

**23. Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 28.11.2018**

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

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

Der Landesentwicklungsplan räumt die Möglichkeit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung in Grundzentren ein - diese ist jedoch an bestimmte

Voraussetzungen gebunden, welche zu prüfen sind (u.a. keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne; negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren müssen ausgeschlossen werden).

Das von der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz beauftragte Regionale Einzelhandelskonzept weist den Zentralen Versorgungsbereich für Ilsenburg südöstlich des Geltungsbereiches aus. Das dem Entwurf zugrundeliegende Gutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass weder für die Kernstadt Ilsenburg noch für andere Zentrale Orte erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

#### **24. Handwerkskammer Magdeburg, 27.11.2018**

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen zur Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken bestehen, sofern die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Sie dürfen in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden und es darf keine Behinderung der Wirtschaftsweg erfolgen.

Beschlussempfehlung:

*Ansässige Handwerksbetriebe werden von der Planung nicht beeinträchtigt.*

#### **25. Polizeirevier Harz, 06.11.2017**

Prinzipiell keine Einwände. Es sollte jedoch geprüft werden, ob es nicht besser wäre, zum Befahren des Parkplatzes ausschließlich die südliche Zufahrt zu nutzen. Das würde den Stauraum zur Einmündung Harzburger Straße / Friedensstraße vergrößern.

Beschlussempfehlung:

*Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 6 der Landesstraßenbaubehörde verwiesen.*

### **II. B Keine Stellungnahmen**

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

- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
- Gemeinde Nordharz
- Harzer Verkehrsbetriebe GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Avacon AG, Steuerung Netzdienste
- Kreishandwerkerschaft Wernigerode