

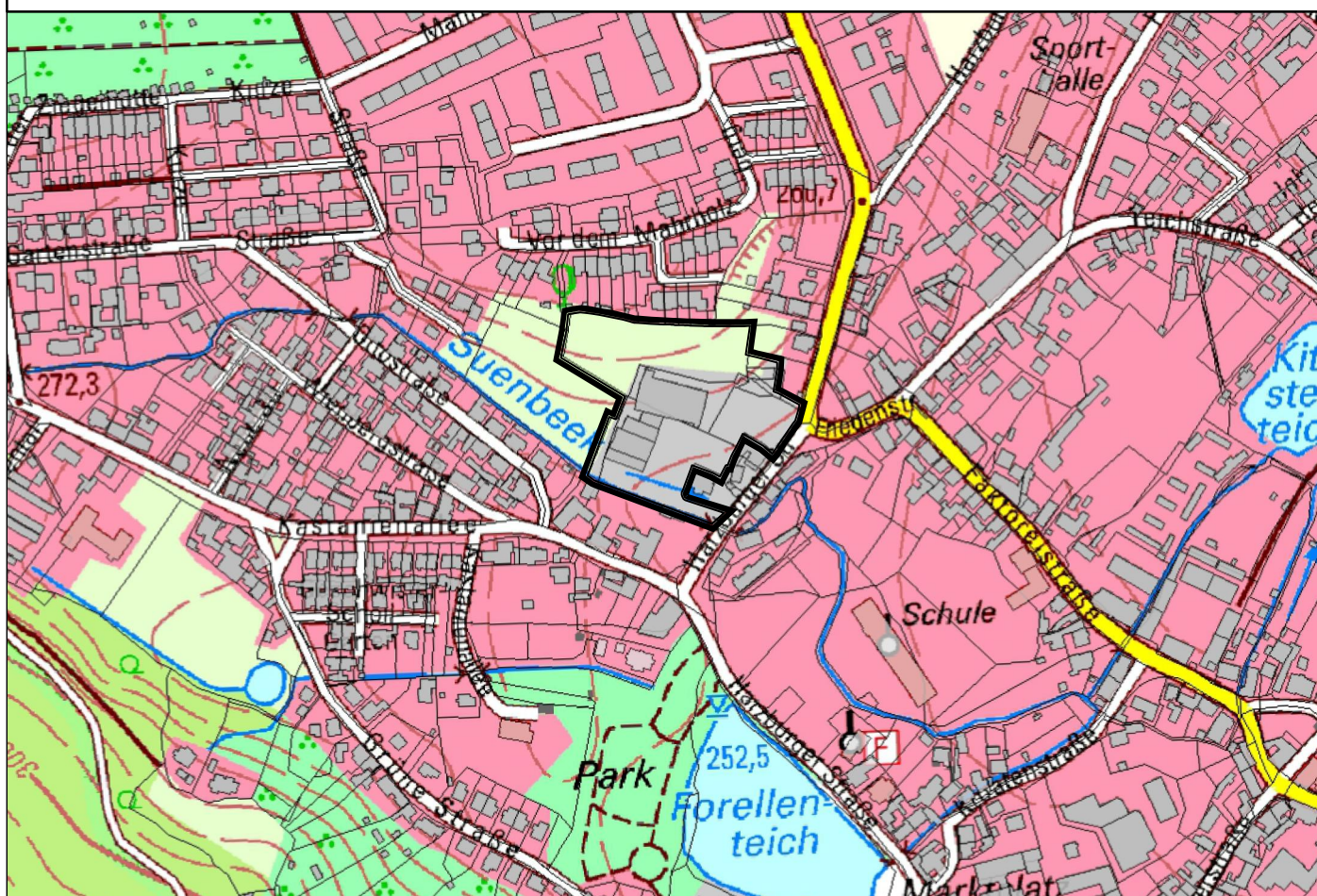
STADT ILSENBURG

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: **Beschluss**

BEARBEITET: 18.01.2019

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 02.10.2018 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.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Ausnahme des festgesetzten MI- und MK-Gebietes.

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 Plangeltungsbereich 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 Südost.

Der Gewässerschonstreifen beträgt gem. Wasserrecht 5 m. Im Bebauungsplan Nr. 14, Fassung 1. Änderung, wird ein Ufergrünstreifen zwischen 5 Meter Breite (am Westrand) und 1 m Breite

(am Ostrand) festgesetzt. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht für den Suenbach nicht.

1.2 Hochwasserschutz

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

In der durch die Stadt Ilsenburg in Auftrag gegebenen Studie zum Suenbach wurden bei der Bestandsermittlung auch Überflutungsflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes ausgewiesen. Diese Überflutungsflächen wurden nicht festgesetzt und sind auch nicht vorläufig gesichert, so dass Verbotstatbestände des § 78 WHG nicht anzuwenden sind.

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

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).

Für die Flächen des ehem. Strickereigeländes in Ilsenburg 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 im Landesamt für Altlastenfreistellung 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. Informationen zu Belastungen liegen dem Landesamt für Altlastenfreistellung nicht vor.

Aufgrund des Altlastenverdachts enthält die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 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.

Die Schmutzwasserableitung und -behandlung ist mit Ableitung zur Kläranlage Sillstedt gesichert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14, Fassung 1. Änderung, 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 des Bebauungsplans Nr. 14 keine eigene Grundstücks-Ein- und -Ausfahrt hat, ist 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 Stpl. 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 Richtwertskaala der o.g. Stellplatzsatzung der Stadt Ilsenburg (1 Stpl. je 10-20 qm Verkaufsfläche):

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

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 Sonderge-

bietsflächen 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. 14-1. Änderung 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 geschützter Biotop nach § 22 NatSchG LSA). Der Baumbestand wurde im Jahr 2015 ingenieurtechnisch eingemessen (siehe Anlage 5 -Biotopkartierung). Eingriffe in geschützte Biotope sind genehmigungspflichtig und auszugleichen.

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 unbeplanten 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 Neuansiedlung prognostizierten Umverteilungsquoten bleiben ebenfalls in einem verträglichen Rahmen und führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches von Ilsenburg oder umliegenden Gemeinden sowie die wohnortnahe Grundversorgung.

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

Zusammenfassung der landesplanerischen Bewertung

Alles in allem erfüllen die geplanten Einzelhandelsvorhaben aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH die Ziele der Landesplanung Sachsen-Anhalt in Bezug auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

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 Sammelparkplatzes, 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 Grunds 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 hat und 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 Verkaufsflächenanteilen 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 auf ca. 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) gemäß dem nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 33 in unveränderter Größe festgesetzt:

Das sonstige Sondergebiet SO₁ dient dem Einzelhandel.

SO₂

Nördlich des SO₁-Gebietes wird zur Neuansiedlung eines Drogeriemarkts ein SO₂-Gebiet festgesetzt.

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 Obergeschoss 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.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen als Höchstmaß wird aus folgenden Gründen nicht für erforderlich angesehen:

Die Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zulässig im Obergeschoss sind lediglich 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 SO2 ist außerdem 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 bei Bedarf noch im zu schließenden städtebaulichen Vertrag begrenzt werden.

8.1.2 Grundflächen, Geschossflächen, Verkaufsflächen

SO₁

Die Gesamtverkaufsfläche soll nach der erstellten Auswirkungsanalyse auf 2.080 m² begrenzt werden. Das entspricht nach der Bauvorplanung einer Gebäudegrundfläche von ca. 2.500 m² und einer Grundflächenzahl von 0,77. Zur Ermöglichung weiterer kleinerer Erweiterungen für Nebenräume etc. wird die nach § 17 (1) BauNVO für sonstige Sondergebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die gemäß der Auswirkungsanalyse verträglichen Verkaufsflächen werden gemäß Urteil des BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008 als Verhältniszahlen der Baugebietsfläche festgesetzt:

- maximale Gesamtverkaufsfläche: 64 % der Baugebietsfläche SO1
- anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur: max. 50 % der Baugebietsfläche SO1
- anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur: max. 14 % der Baugebietsfläche SO1
- Einzelläden/Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1.150 m² zulässig.

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

SO₂

- maximale Gesamtverkaufsfläche: max. 75 % der Baugebietsfläche SO2

Die zulässige Verkaufsfläche 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.

SO₁ und SO₂

Gemäß der Festsetzung, dass im Obergeschoss keine Verkaufsflächen zulässig sind, sind keine höheren Verkaufsflächen als im Bebauungsplan festgesetzt verwirklichtbar. Weiterhin wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit allen betroffenen Investoren bzw. Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die jeweils zugeordneten Verkaufsflächen festgelegt werden.

Geschossflächen

Geschossflächen werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 nicht festgesetzt.

Überschreitung der Grundflächenzahlobergrenze

SO₁

Unter Berücksichtigung erforderlicher Nebenanlagen, z.B. der westlichen Ladezone für die Fachgeschäfte und -märkte, die erforderliche lange Stützmauer wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO zum Zwecke einer sparsamen Verwendung von Grund- und Boden bis zu einer Grundflächenzahl-2 von 1,0 überschritten werden darf.

Diese Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, dass das Baugebiet einerseits direkt an die öffentliche Grünfläche/Streuobstwiese und andererseits an die Verkehrsfläche für Stellplätze angrenzt, welche die für das Baugebiet erforderlichen Stellplätze, Lieferwege und Fußwege sowie Baumpflanzungen 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 vertraglich anzusehen, weil aufgrund der anstehenden großen Höhenunterschiede zum Zwecke einer sparsamen Verwendung von Grund- und Boden als Baugebietsflächen nur die hochbaulich zu nutzenden Flächen und keine umlaufenden Frei- und Nebenflächen festgesetzt werden.

Die Überschreitung wird ebenfalls dadurch ausgeglichen, dass das Baugebiet nord- und westseitig an die Grünfläche/Streuobstwiese und südseitig an die Verkehrsfläche für Stellplätze etc. angrenzt, welche die für das Baugebiet erforderlichen Stellplätze, Lieferwege, Ladebereich, Fußwege 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 mit angrenzenden Wohnnutzungen

Durch die geplante 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 Begrenzung der Verkaufsflächen und Sortimente nach Ziff. 7.1 berücksichtigt. Nach dem schalltechnischen Gutachten ist auf der Grundlage dieser baulichen Einschränkungen eine Verträglichkeit mit den angrenzenden und im Umfeld gelegenen empfindlichen Nutzungen gegeben.

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

Zum Schutz gegen Geräuschemissionen 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 und ausbautechnisch unverändert bestehen. Die bestehende südliche Zufahrt von der Harzburger Straße bleibt ebenfalls unverändert. Um den Verkehrsfluss auf der Harzburger Straße sicherzustellen und eine verkehrstechnisch „ungünstige“ Beeinflussung der Einmündung auf die Landesstraße zu vermeiden, ist analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 -1. Änderung für den nördlichen Ein- und Ausfahrtbereich ein Stauraum festgesetzt.

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.

Die Zufahrt für öffentliche Versorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Zufahrten ebenfalls gesichert.

Um die Verkehrssicherheit der nördlichen Zufahrt weiter zu verbessern, soll im zu schließenden 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.

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.

Die Breite der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am Südrand der Verkehrsfläche für Stellplätze wird im Bebauungsplan im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2 m auf 3 m vergrößert, damit für die Verlegung der geplanten unterirdischen Leitungen einschl. der geplanten Abwasserleitung aus dem Gebiet Kurze Straße ausreichend Platz vorhanden ist.

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.

12.2 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.

12.3 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. 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 im zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

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 Schmutzwasserableitung

Hinsichtlich der am südlichen Gebietsrand festgesetzten Leitungsrechtsfläche GF1, die auch ein Leitungsrecht für eine Abwasserleitung vom Gebiet „Kurze Straße“ einschließt, wird darauf hingewiesen, 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 Bebauungsplangebiets ausweist. Am Südostrand des Bebauungsplans Nr. 18 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 ist für die Umsetzung des Leitungsrechts eine zusätzliche privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Flurstücke des Bebauungsplangebiets Nr. 18 erforderlich.

2.4 Energie

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebiets wird von der Avacon AG durchgeführt. Der geplante Drogeriemarkt kann von der Harz Energie GmbH & Co.KG mit Erdgas versorgt werden.

Niederspannungskabel und Gasleitungen

Die Niederspannungskabel verlaufen zusammen mit den Gasleitungen der Harzenergie in den selben Trassen und werden in den Bebauungsplan nachrichtlich als unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Die geplante ostseitige Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfordert eine Teilverlegung der Leitungen.

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 Wohnbau-gebiet 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.

2.5 Telekommunikationsleitungen

Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden sich in der festgesetzten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Stellplätze etc. Die im Plangeltungsbereich vorhandenen TK-Leitungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich als unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Die Leitungen sind bei nachfolgenden Baumaßnahmen zu beachten und zu schützen.

2.6 Abfallentsorgung

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

3 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.

Außerdem wird auf die Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen.

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 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.

8 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 geschützter 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 soll durch mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Ergänzungspflanzung von Obstbäumen im gesamten Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche eine Kompensation geschaffen werden: (siehe Anlage 3).

Ausgangsbiotope					
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 (Zielbiotope)					
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	HSA	3.769	22	82.918
Teilbereich B	Streuobstwiese (Ergänzungspflanzung)	HSA	754	22	16.588
Gesamt			4.523		99.506

Der erforderliche Ausgleich kann somit innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgen.

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 für die teilweise Biotopzerstörung abgeändert.

VIII Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1 Früherer Bebauungsplan Nr. 33 (aufgehoben)

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

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.

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 der Begründung des früheren Bebauungsplanentwurfs dargelegt sind.

Der Bebauungsplan Nr. 33 wurde am 03.05.2017 vom Stadtrat Ilsenburg beschlossen. Der Beschluss der Satzung wurde aber nicht öffentlich bekannt gemacht, weil der erforderliche städtebauliche Vertrag mit Erschließungsvertrag mit den einzelnen Investoren/Erschließungsträgern nicht geschlossen werden konnte. Deshalb wurde die Aufhebung des am 03.05.2017 beschlossenen Bebauungsplans Nr. 33 und seine Neuaufstellung am 02.10.2018 vom Stadtrat beschlossen.

1.2 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.

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 der Begründung des früheren Bebauungsplanentwurfs dargelegt sind.

2 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auslegung

Der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 33 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 einschließlich zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurde vom Eigentümer des westlich angrenzenden Bebauungsplangebiets Nr. 18 „Am Suenbach“ eine Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 4).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Rundschreiben vom 22.10.2018 zum neu aufgestellten Bebauungsplanentwurf Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war 30.11.2018. Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Stellungnahmen abgegeben, die berücksichtigt oder abgewogen wurden (siehe Anlage 4):

- Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde
- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes S-A
- Landkreis Harz (Umweltamt/untere Naturschutzbehörde/Untere Wasserbehörde, Städtebau-Baurecht)
- Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West
- Landesanstalt für Altlastenfreistellung
- Stadt Bad Harzburg
- Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Avacon AG
- Harzenergie Netz GmbH
- Enwi AöR
- Polizeirevier Harz

IX Präambel und Ausfertigung

Der Stadtrat Ilsenburg hat den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“-1. Änderung gemäß § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) sowie für die integrierten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA nach Prüfung der Anregungen gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Ilsenburg,

.....
Bürgermeister

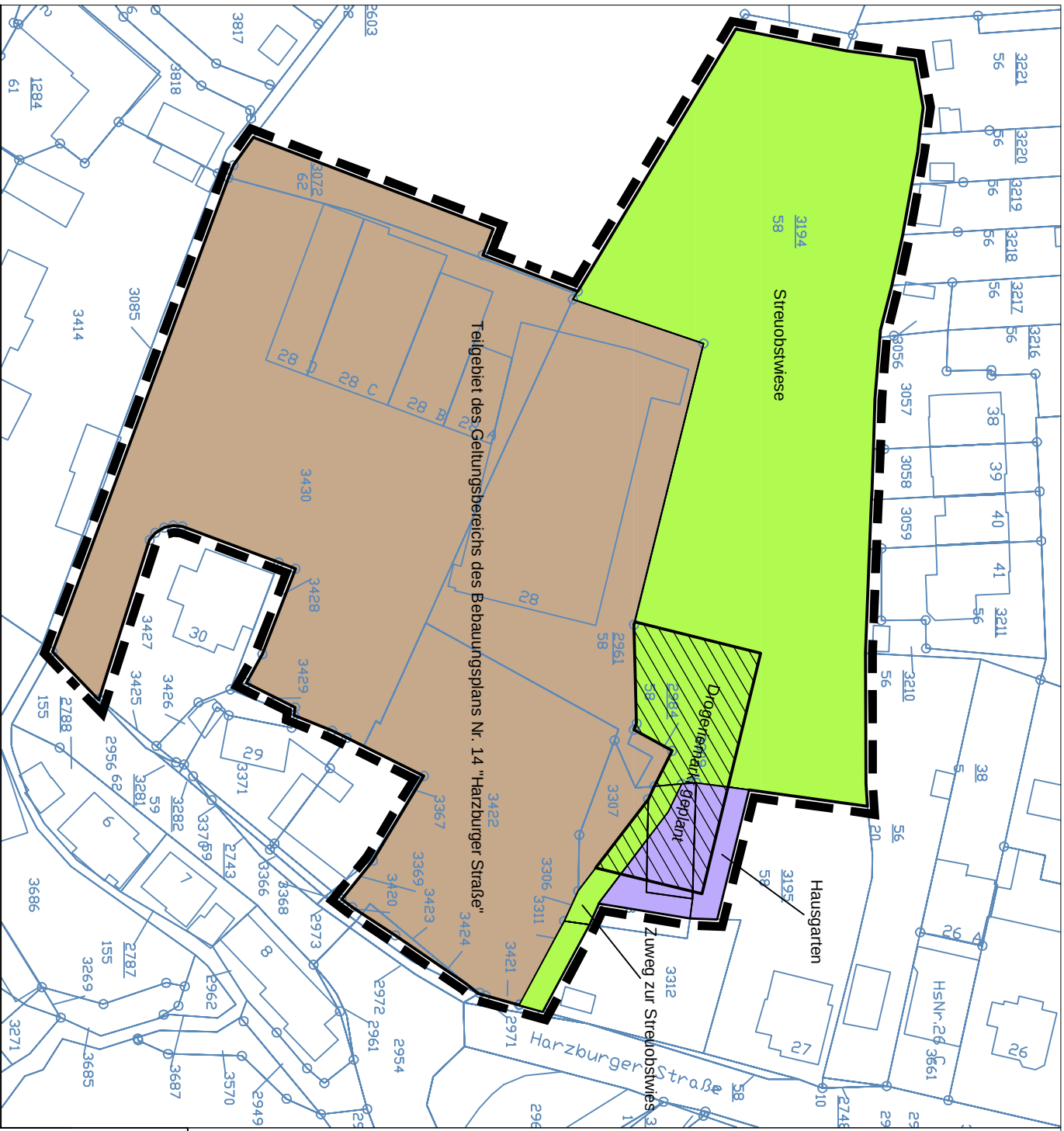
Planverfasser

Die Begründung wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Raumplanung B. Müller
ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung

.....
Planverfasser

X Anlagen

- 1 Eigentumsverhältnisse
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Biotopkartierung der Streuobstwiese
- 4 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen



EIGENTÜMSVERHÄLTNISSE

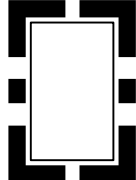
Schneevogt, Michael

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

Schmidt, Elke

Drogeriemarkt

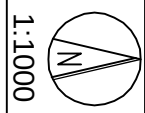
Geltungsbereich des Bebauungsplanes



STADT ILSENBURG

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

EIGENTÜMSVERHÄLTNISSE
UND VORH. NUTZUNGEN





STADT ILSENBURG

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

STÄDTBAULICHER ENTWURF

04.09.2018

1:1000

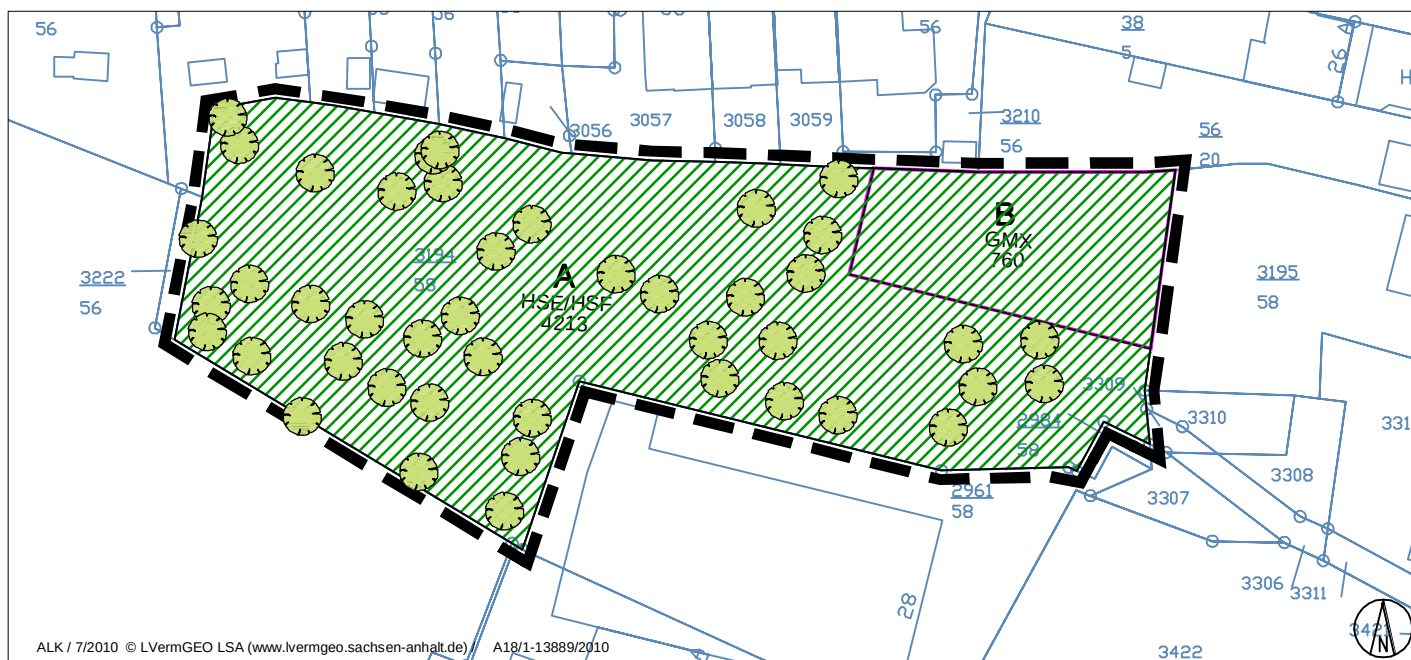
ARC-PLAN MÜLLER

Städtebau- und Hochbauplanung

Horstfeldstraße 9

31162 Bad Salzdetfurth

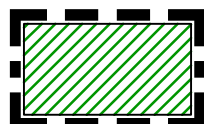
Tel. 05063-270888, Fax 05063-270889



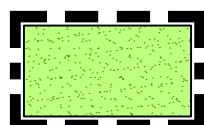
STREUOBSTWIESE BESTAND



STREUOBSTWIESE PLANUNG



Streuobstwiese, gem. Biotop-
kataster (4.973 m²)



Streuobstwiese Planung
(4.538 m²)



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



Obstbäume, die ergänzt
werden können (35 - 40 Stk.)

STADT ILSENBURG

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

BIOTOPKARTIERUNG DER STREUOBSTWIESE

04.09.2018
1:1000

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

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 dringlichen 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 Bebauungsplangebiets 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. Kälteaggregate 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 m², weiterhin befinden sich in diesem Bereich Bäcker und Fleischer mit zusammen 180 m², Getränke mit 300 m³ und ein Textilist mit 450 m² Verkaufsfläche. Am Standort soll der Verbrauchermarkt sich auf eine Verkaufsfläche von max. 1.135 m² erweitern. Weiterhin ist der Neubau eines Drogeriemarktes mit max. 750 m² 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 m² nicht übersteigen, die anteilige Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf max. 1.630 m² 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 Neuauftellung 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 Neuauftellung 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 m², weiterhin befinden sich in diesem Bereich Bäcker und Fleischer mit zusammen 180 m², Getränke mit 300 m³ und ein Textilist (Betreiber z. Z. Kik) mit 450 m² Verkaufsfläche. Am Planstandort soll der Lidl-Markt sich auf eine Verkaufsfläche von max. 1.135 m² erweitern. Weiterhin ist der Neubau eines Drogeriemarktes mit max. 750 m² 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 m² nicht übersteigen, die anteilige Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf max. 1.630 m² 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 Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Standort Harzburger Straße 28, in Ilsenburg“ vom Oktober 2016).

Im vorliegenden Gutachten wurde nachgewiesen, dass keine negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf wohnungsnah 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 m²	Biotopwert	Gesamtbiotop	Zielbiotop	Fläche m²	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
Summe	4973		86498		4973		99506	13008

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 Neuauflistung 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 Bauungsplanverfahrens 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 Ilseburg, 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 Uferrandstreifen keine Baumpflanzungen festgesetzt werden. Im Lageplan städtebaulicher Entwurf (Anlage 3) ist im Uferrandstreifen im Bereich der Lärmschutzwand (4.1) ein geplanter Baum dargestellt.

Beschlussempfehlung:

Der Forderung zur Lage der Lärmschutzwand ist für das vorliegende Bebauungsplanverfahren 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 Bebauungsplanverfahrens 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 Plangebietes 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 Feuerwehrezufahrten 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 (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.
Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/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 m² Baugebiet x 0,8 (GRZ) = ca. 2600 m² möglicher überbaubarer Fläche > 2080 m²

SO 2: Baufeld (GRZ 1,0) = ca. 935 m² > 750 m².

„Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage allerdings unzulässig“ (Stürer, 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 m² Verkaufsfläche zulässig sind und dass die anteilige Verkaufsfläche mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur insgesamt 450 m² 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 m² 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 **SO₁ dem Einzelhandel** und das Sonstige Sondergebiet **SO₂ dem Drogerie-Einzelhandel** dient.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Hinweise zu dem möglichen städtebaulichen Vertrag, der gemäß Begründung 8.1.2 allerdings nur für SO₂ 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 SO₂, 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 Ilseburg 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 Ilseburg 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 SO₂ 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 m² auf 1.150 m² und der Neubau eines Drogeriemarktes von max. 750 m² 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 Versorgungsstandorte 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 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 Denkmalspflege 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 Kunstdenkmäler 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 Ilsenburg 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 Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

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 beigegeführten 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