

Stadt Ilsenburg (Harz)

OT Ilsenburg - Landkreis Harz



Bebauungsplan Nr. 35

„Einkaufscenter am Apfelweg“

mit örtlicher Bauvorschrift und

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Nr. 21 „Ellerbach“

Begründung

Vorentwurf

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB und

die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Verf.-Stand: §§ 3(1) + 4(1) BauGB §§ 3(2) + 4(2) BauGB § 10 BauGB

Begründung: 21.03.2019

Plan: 21.03.2019



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode
Telefon (03943) 203 95 90
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. L. Lockhart/Dipl.-Geogr. K. Völckers
E. Bühring

INHALT

TEIL 1:	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	1
2	Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage	2
2.2	Bestand.....	2
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Überörtliche Planungen	3
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.2	Gesetzlich geschütztes Biotop „Auwald“	6
3.2	Örtliche Planungen.....	7
3.2.1	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept	7
3.2.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.2.3	Bebauungsplan	8
4	Geplantes Vorhaben	9
5	Planinhalte	10
5.1	Städtebauliche Daten	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4	Bauweise, Baugrenzen	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	12
5.7	Grünfläche	12
5.8	Schalltechnische Vorgaben	12
5.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
5.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	12
5.11	Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen	12
6	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	13
7	Ver- und Entsorgung.....	13
7.1	Versorgung	13
7.1.1	Löschwasserversorgung	13
7.1.2	Trinkwasserversorgung	13
7.1.3	Strom- und Gasversorgung.....	13
7.1.4	Telekommunikation.....	13

7.2	Entsorgung	13
7.2.1	Oberflächenentwässerung	13
7.2.2	Schmutzwasserentsorgung.....	14
7.2.3	Abfallentsorgung	14
8	Bodenordnende Maßnahmen	14
9	Hinweise	14
9.1	Versorgungsanlagen.....	14
9.2	Richtfunktrasse.....	14
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
10.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	14
10.2	Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange.....	15
10.3	Auswirkungen auf Umweltbelange	15
TEIL 2:	UMWELTBERICHT	16

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

In der Stadt Ilsenburg (Harz) besteht der Bedarf für weiteren Lebensmitteleinzelhandel. Daher ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers und eines Lebensmittel-Discounters geplant.

Um die Errichtung der Märkte zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ erforderlich. Mit dem Planvorhaben verfolgt die Stadt Ilsenburg (Harz) das Ziel, die wohnortnahe Versorgung zu sichern, die Funktion der Stadt Ilsenburg (Harz) als Grundzentrum zu stärken und ein größeres Einzelhandelsangebot in einem Bereich zu bündeln sowie den Abfluss von Kaufkraft in benachbarte Regionen und damit einhergehend die verkehrlichen Belastungen zu vermeiden.

Für das geplante Vorhaben ist ein ebenerdiges Grundstück mit entsprechender Größe für Verkaufsflächen und Stellplätze erforderlich. Zudem besteht einerseits der Anspruch auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, auf Sichtbezüge und eine hohe Frequentierung. Andererseits sollen Konflikte zu anderen Nutzungen wie schutzbedürftiger Wohnbebauung vermieden werden.

Die Flächen am nordöstlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Ilsenburg (Harz) eignen sich aufgrund ihrer Lage direkt am „Veckenstedter Weg“ (K 1332) zwischen A 36 und dem Zentrum Ilsenburgs ausgezeichnet für die Ansiedlung der geplanten Verbrauchermärkte. Zudem befinden sich südwestlich und westlich in unmittelbarer Nähe Wohngebiete, wodurch insgesamt ein auch fußläufig erreichbarer Versorgungsbereich entsteht, mit dem die Nahversorgung der Ilsenburger Bevölkerung gesichert wird.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Ilsenburg (Harz) gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wird für den Planbereich die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) durchgeführt.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an den „Veckenstedter Weg“ (Kreisstraße K 1332) im nordöstlichen Stadtgebiet von Ilsenburg (Harz).

Nördlich wird der Geltungsbereich durch den „Apfelweg“ begrenzt, woran sich ein Gewerbegebiet anschließt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 1332 („Veckenstedter Weg“) begrenzt, an den sich ein Gewerbe-/Industriegebiet anschließt. Südlich befinden sich Kleingärten, südwestlich grenzt Wohnbebauung an. Im Nordwesten befinden sich nördlich der „Karlstraße“ weitere Kleingärten.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

2.2 Bestand



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 (Luftbild: © Google-Maps, 15.03.2019)

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 1,8 ha ein. Der südliche Teil stellt sich überwiegend als Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen dar, im Südwesten befindet sich zudem ein kleinerer Spielplatz. Am südlichen Rand verläuft ein niedriger Damm mit Fuß-/Radweg, der dem Hochwasserschutz dient. Im mittleren Bereich befindet sich ein Gehölzbestand. Dabei handelt es sich um einen Auwald,

der als Biotop gesetzlich geschützt ist. **Eine Aufhebung des Schutzstatus wird von der Stadt beantragt. Ein ökologischer Ausgleich wird an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen.** Am nordöstlichen Rand verläuft die Gemeindestraße „Karlstraße“. Der nördliche Teil des Plangebietes ist überwiegend durch Scherrasenflächen mit Gehölzgruppen geprägt. Im Norden befinden sich mehrere kleinere Einzelgebäude (Kleingartennutzung) sowie eine Gasdruckregelanlage.



Nördlicher Teil des Plangebietes sowie „Apfelweg“ und Gasdruckregelanlage, Blick nach Westen



Östlicher Teil des Plangebietes mit angrenzendem „Veckenstedter Weg“ und geschütztem Biotop, Blick nach Süden



Südlicher Teil des Plangebietes mit Deich, Blick nach Westen



Westlicher Teil des Plangebietes mit Kleingartennutzung, Blick nach Westen

3 Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen

3.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der

jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes (LEP) des Landes Sachsen-Anhalts von 2010 ist die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des LEP ist Ilsenburg (Harz) Bestandteil der Planungsregion Harz und gehört zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen (Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln (Pkt. 2.2. Z 41 LEP).

Gemäß LEP 2010 soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden (Pkt. 4.1.1 G 87 LEP).

Regionaler Entwicklungsplan

Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist im Regionalen Entwicklungsplan 2009 für die Planungsregion Harz (REPHarz) dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zugeordnet (Kap. 4.1.2 G1 und Karte 3, REPHarz). Die Entwicklung dieser Gebiete muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art des wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere sollen die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv beeinflusst werden. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittelständischen Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen (Kap. 4.1.2 REPHarz).



Auszug aus dem REP 2009, Landkreis Harz

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. In den übrigen Orten ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (Kap. 4.2 Z1 REPHarz).

Ilsenburg (Harz) ist als Grundzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion ausgewiesen. Grundzentren sind als Standorte zentralörtlicher Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Kap. 4.2 Z9 REPHarz).

Teilfortschreibung des REPHarz

Für den REPHarz erfolgte 2018 die Teilfortschreibung „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“. In der Teilfortschreibung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) werden die Stadt Ilsenburg (Harz) als leistungsfähiges Grundzentrum eingestuft. Der grundzentrale Verflechtungsbereich umfasst das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) und ein Teilgebiet der Gemeinde Nordharz.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung wurde auch die räumliche Abgrenzung der Siedlungsräume der zentralen Orte definiert. Dabei bezieht sich die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Ilsenburg auf den Ortsteil Ilsenburg selbst. Die OT Darlingerode und Drübeck sind nicht erfasst.

Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandel in der Stadt Ilsenburg (Harz) geschaffen, indem zwei Verbrauchermärkte angesiedelt werden können.

Das Ziel des REPHarz, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Das Ziel des REPHarz, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Stadt Ilsenburg (Harz) ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume vermieden. Die Fläche liegt innerörtlich an einer vorhandenen Kreisstraße, zudem befinden sich Gewerbe-/Industriegebiete und Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Insofern werden keine großräumigen und unzerschnittenen Freiräume für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein zeitgemäßes Angebot des allgemein täglichen Grundbedarfs mit guter Erreichbarkeit ermöglicht. Damit wird dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums entsprochen. Zudem umfasst der grundzentrale Verflechtungsbereich nicht nur das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz), sondern auch ein Teilgebiet der Gemeinde Nordharz. Mit der Ansiedlung weiterer Verbrauchermärkte können Versorgungsstrukturen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 berücksichtigt damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

3.1.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Auwald“

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein gem. § 30 BNatSch i.V.m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um einen Auwald. Um im Gebiet die Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten zu ermöglichen, muss das Biotop beseitigt werden. Ein Erhalt ist nicht möglich, da sich das Biotop mittig im Plangebiet befindet.

Daher wird ein [Ausnahme-/Befreiungsantrag](#) von der Stadt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz gestellt. [Die Entlassung muss vor Satzungsbeschluss erfolgt sein.](#)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird für den Auwald das Bewertungsmodell LSA angewendet und ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

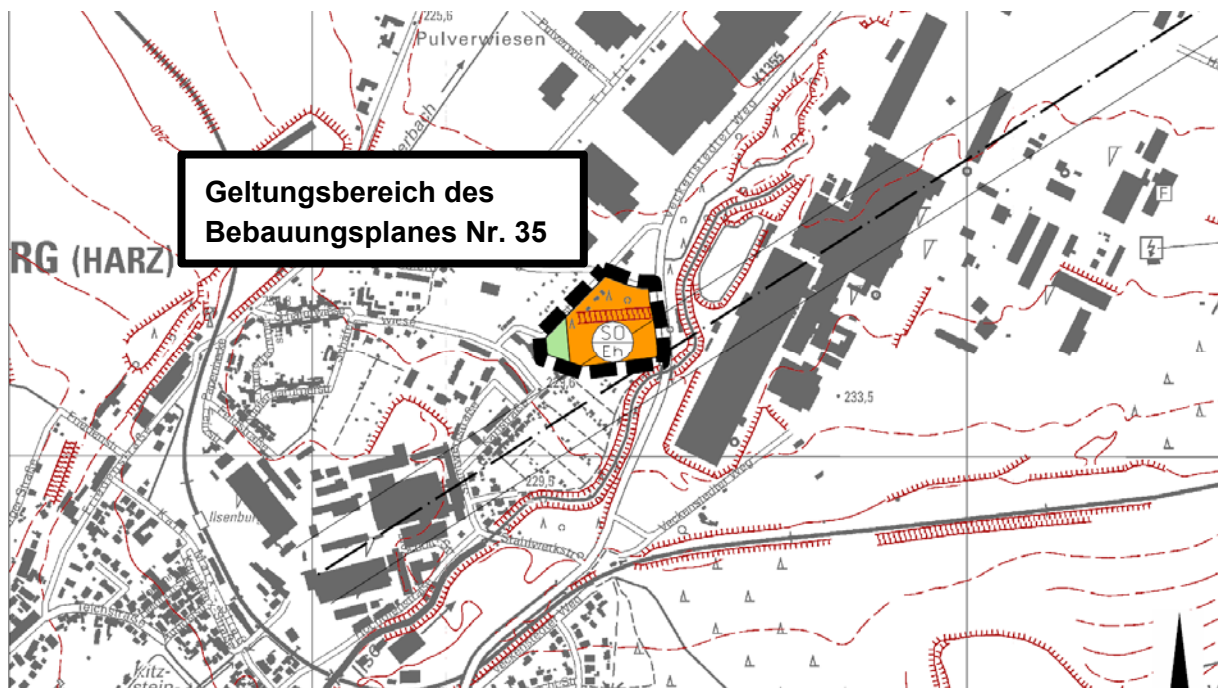
3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat im Nov. 2014 ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK) beschlossen (infraplan GmbH). Im IEHK werden im Schwerpunkt die Folgen des demographischen Wandels insbesondere in Hinblick auf kommunale Einrichtungen untersucht, Ziele definiert und ein Handlungskonzept mit Maßnahmen dargestellt. Als übergeordnetes Ziel/Leitbild für alle Ortsteile wurde die Sicherung der Daseinsvorsorge (Lebensmittelversorgung, kommunikativ-soziale und ärztliche Grundversorgung, Mobilität) definiert. Mit der Möglichkeit zur Schaffung weiterer Einrichtungen des Lebensmittel-Einzelhandels wird diesem Ziel/Leitbild entsprochen.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) die 1. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches von „Grünfläche“, „allgemeines Wohngebiet“ und „geschütztes Biotop“ in ein „sonstiges Sondergebiet ‚Einzelhandel‘“ sowie „Grünfläche“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans¹ der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)

¹ Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan liegt dem Landesverwaltungsamt zzt. zur Genehmigung vor.

3.2.3 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan.

Im Norden besteht der Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“. Dieser ist seit dem 28.10.2005 rechtskräftig und setzt Gewerbegebiete sowie Straßenverkehrsflächen und Grünflächen fest. Südlich des „Apfelweges“ (Straßenverkehrsfläche) sind im westlichen Bereich allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet ausgewiesen.

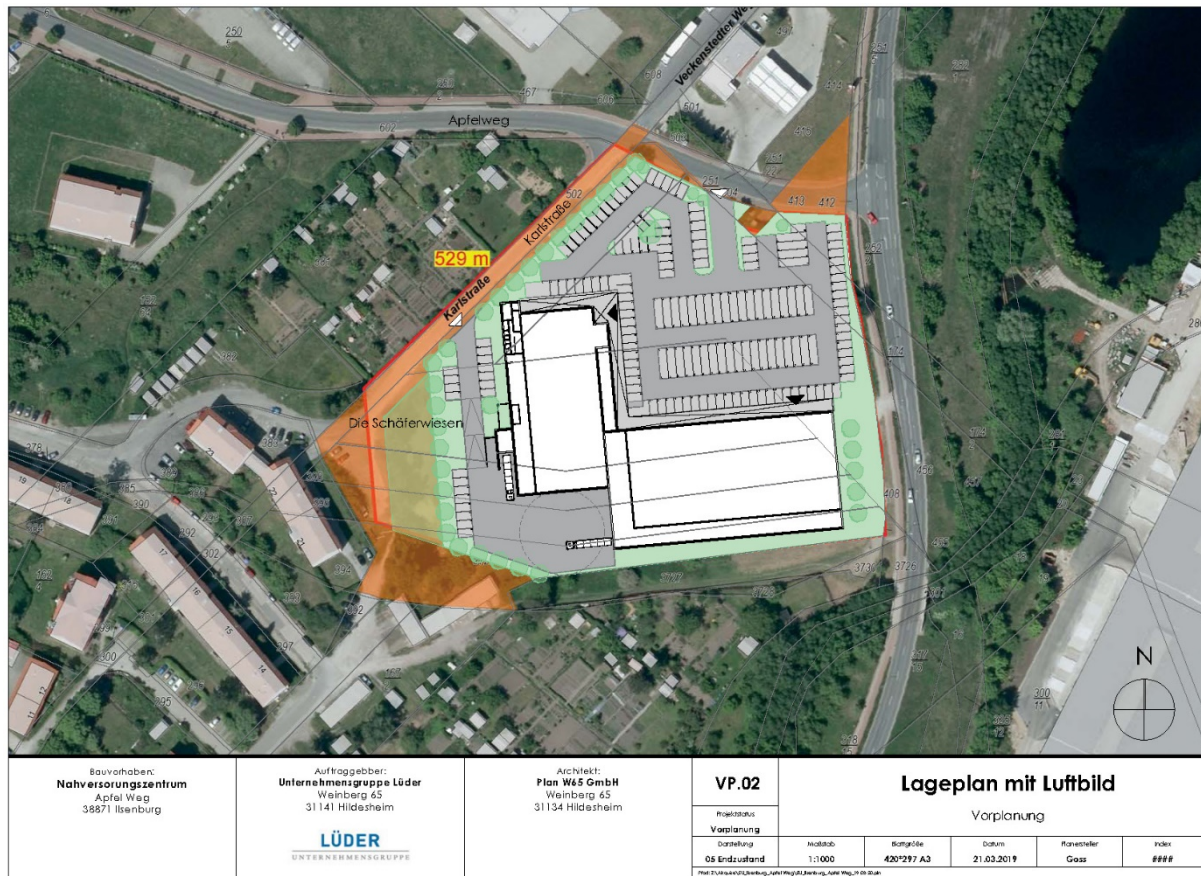
Im Einmündungsbereichen des Apfelweges zum Veckenstedter Weg befindet sich südlich des Apfelweges eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliches Verkehrsgrün“ und eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Gas“. Diese Fläche soll der neuen Planung zugeordnet werden. Daher wird dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 einbezogen und damit aufgehoben.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 21 (unmaßstäblich)

Für den Bebauungsplan Nr. 21 wurden bereits zwei Änderungen durchgeführt. Mit der ersten Änderung wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.2 geändert, die Regelungen zu Wohnungen für Betriebspersonal trifft. Die Änderung erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit der zweiten Änderung wurden im Südwesten des Plangebietes insbesondere Grünflächen für Lärmschutzmaßnahmen aufgehoben. Die bisherigen Änderungen sind inhaltlich bzw. räumlich nicht von der Teilaufhebung betroffen.

4 Geplantes Vorhaben



Vorläufiger Lageplan des geplanten Lebensmittel-Vollversorgers sowie des Lebensmittel-Dicounters (Architekten Plan W65 GmbH, 21.03.2019)

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Lebensmittel-Vollversorger m geplant. Nordöstlich daran angrenzend soll ein Lebensmittel-Discounter entstehen. Die zu den Märkten gehörigen Stellplätze sollen im Nordosten des Plangebietes entstehen. Damit wird die Schallbelastung der südwestlich angrenzenden Wohngebiete durch ein- und ausparkende Pkw minimiert. Die Zufahrt zu den Parkplätzen soll über den „Apfelweg“ erfolgen, die Anlieferung über die „Karlstraße“. Randlich ist überwiegend eine Eingrünung vorgesehen.

Zudem ist westlich der Verbrauchermärkte ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant.

5 Planinhalte

5.1 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [qm]	
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21:		
• Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	737	
• Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“	69	
Sonstige Flächen:		
• Brachfläche, Spielplatz, Gemeindestraße	16.809	
Summe:	17.615	
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“, davon	15.591	
o max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 ohne Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)		12.473
o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon		3.118
▪ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		(571)
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche	914	
• Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“	69	
• Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	1.041	
Summe:	17.615	

5.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um Verkaufsflächen über 800 qm zu ermöglichen.

Um die Errichtung des geplanten Lebensmittel-Vollversorgers sowie des Lebensmittel-Discounters innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, werden entsprechende Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Zum einen ist ein Lebensmittel-Vollversorger mit einer max. Verkaufsfläche von 2.220 qm zulässig. Zum anderen ist ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.400 qm zulässig. Zur Abrundung der direkten Angebote dieser Verbrauchermärkte sind zudem eine Bäckerei-Verkaufsstelle, ein Café, ein Imbiss und ein Feinkostladen sowie Dienstleistungsbetriebe wie Schuhmacher, Schlüsseldienst und Reinigung möglich. Um die Angebote in der Innenstadt nicht zu beeinträchtigen, werden diese Sortimente auf eine Grundfläche von jeweils 80 qm begrenzt. Insgesamt sind max. 300 qm Grundfläche für diese Nutzungen zulässig, um zu gewährleisten, dass diese Nutzungen insgesamt untergeordnet bleiben und kein Einzelhandelszentrum entsteht, welches zu den Angeboten der Innenstadt in Konkurrenz stehen könnte. Um eine weitergehende Ansiedlung spezialisierter Märkte, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, zu verhindern, werden auch entsprechende, eigenständige Fachmärkte ausgeschlossen.

Um die Verträglichkeit der neuen Ansiedlungen zu gewährleisten, wird ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gem. § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur max. zulässigen Gebäudehöhe (GH) getroffen.

Für das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 der BauNVO vorgesehenen Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Somit kann das sonstige Sondergebiet zu 80 % mit baulichen Anlagen und Stellplätzen überbaut werden.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen und ein Entstehen von überdimensionierten Baukörpern zu verhindern, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt ([vorgesehen sind entsprechend der konkreten Planung max. 7,0 m](#)). Maßgebend für die Höhe ist der höchste Punkt der Anlage zur Oberkante des „Apfelweges“ in seinem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt. Die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen (z. B. Schornsteine) sowie die Überdachung der Eingangsbereiche überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Damit soll die Umsetzung der geplanten Verbrauchermärkte ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Das festgesetzte Baufenster berücksichtigt die geplante Bebauung. Zudem wird durch die Anordnung der Gebäude im Westen und Süden die Schallausbreitung von den Parkplätzen in Richtung angrenzende Wohnbebauung verringert.

5.5 Verkehrsflächen

Die „Karlstraße“ wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern. Über diese Straße soll insbesondere der Anlieferungsverkehr für die Verbrauchermärkte erfolgen. Um einen geregelten und sicheren Verkehrsfluss zu ermöglichen, ist die Anlage eines Fußweges geplant. Zu diesem Zweck ist die Erweiterung des Straßenflurstücks um 2 m erforderlich. Die Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Gasdruckregelanlage, aus der das Mitteldruckverteilnetz gespeist wird. Um diesen Bereich zu sichern, wird die entsprechende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 21 übernommen und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt.

5.7 Grünfläche „Spielplatz“

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein kleiner Spielplatz. Um den Spielplatz erweitern zu können und planungsrechtlich zu sichern, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Spielplatz dient insbesondere den Kindern bzw. Familien der angrenzenden Wohnbebauung.

5.8 Schalltechnische Vorgaben

Es wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

5.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung eine Eingrünung des sonstigen Sondergebietes zu schaffen, wird am nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes eine 3 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Auf dieser sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Um eine Zufahrt sowie eine Fußwegverbindung von der „Karlstraße“ aus zu ermöglichen, kann der Pflanzstreifen dafür einmal um max. 10 Meter und einmal um max. 3 Meter unterbrochen werden.

5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Damm zum Hochwasserschutz. Um dort entsprechende Pflege- und Unterhaltungsarbeiten durchführen zu können, ist eine Zufahrt vom Veckenstedter Weg erforderlich. Um diese zu sichern, wird in ihrem Verlauf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Eine Zufahrt muss nur wenige Male im Jahr erfolgen, so dass die Fläche im Allgemeinen anders genutzt werden kann (z. B. als Stellplatzfläche).

5.11 Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen

Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Insbesondere ist ein Ausgleich für das gesetzlich geschützte Biotop zu schaffen.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“.

Örtliche Bauvorschriften werden ergänzt.

7 Ver- und Entsorgung

Die nördlich und südwestlich an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung ist bereits komplett erschlossen. Auch in der Kreisstraße „Veckenstedter Weg“ befinden sich Ver-/Entsorgungsanlagen. Insgesamt sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

7.1 Versorgung

7.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

7.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

7.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon AG. Die Gasversorgung erfolgt durch die Harzennergie GmbH.

7.1.4 Telekommunikation

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

7.2 Entsorgung

7.2.1 Oberflächenentwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode.

7.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi).

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

9 Hinweise

9.1 Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung. Diese wird nachrichtlich übernommen.

9.2 Richtfunktrasse

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes verläuft eine Richtfunktrasse. Geplante Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 20 m einhalten.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch die regionale Straße (Kreisstraße K 1332) sowie nördlich und östlich befindliche Gewerbe- bzw. Industriegebiete geprägt.

Allerdings werden mit der Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten die Emissionswerte zunehmen (erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr, Anlieferverkehr, Geräusche des Betriebes).

Mit der Gebäudeanordnung im Westen und Süden des Gebietes wird die Schallausbreitung von den Parkplätzen in Richtung angrenzende Wohnbebauung minimiert.

Für die Ermittlung ggf. erforderlich werdender Lärmschutzmaßnahmen wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Weiterhin wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sowie von entsprechenden Pflanzflächen zur Eingrünung ein Einfügen des Plangebietes in die Umgebung gesichert.

Durch die Ansiedlung der geplanten Verbrauchermärkte wird eine (fußläufige) Versorgung der umgebenden Wohngebiete gesichert. Dies führt zu höherer Wohnortqualität.

10.2 Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange

Durch Bauaufträge im Zusammenhang mit der Erschließung und der Errichtung von Gebäuden ist eine kurzfristige Stärkung der regionalen Wirtschaft zu erwarten.

Für die in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) sowie dem nördlich angrenzenden Bereich der Gemeinde Nordharz lebenden Menschen wird eine bessere Versorgung mit Gütern insbesondere des täglichen Bedarfs sowie ein größeres und differenzierteres Warenangebot geschaffen. Damit wird die Grundversorgung gesichert und die Wohnqualität erhöht.

Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt oder andere Verbrauchermärkte werden durch die Ansiedlung der geplanten Lebensmittelmärkte aufgrund der begrenzten Sortimente und Flächengrößen nicht erwartet.

Ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten wird erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den Straßenverkehr wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden ebenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3 Auswirkungen auf Umweltbelange

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung und externem Ausgleich von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff vollständig ausgeglichen werden (s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“).

Für das gesetzlich geschützte Biotop wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Wernigerode, den __.__.____

.....
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

Der Rat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat den Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ilsenburg (Harz), den __.__.____

.....
Bürgermeister