Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB vom 19.10 – 20.11.2020

Planstand: 16.09.2020
Stand Abwägung: 26.04.21 | ST, BG

Kursiv: Identisch mit Stellungnahme/Abwägung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB bzw. frühere Schreiben.

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
1	Landesverwaltungsamt Schreiben vom 04.11.2020	1.1	Referat 407 – Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung <i>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.</i>	A 1.1	Zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Harz wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben vom 19.11.2020, s. Nr. 3, Naturschutzbehörde Pkte. 3.36-3.45).	
				B 1.1	---	
	Schreiben vom 18.11.2020	1.2	<i>Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</i>	A 1.2	Zur Kenntnis genommen. Entsprechende Gesetze und Rechte werden beachtet.	
				B 1.2	---	
		1.3	Referat 402 – Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen <i>Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung des Einkaufszentrums am Apfelweg.</i>	A 1.3	Zur Kenntnis genommen.	
				B 1.3	---	
		1.4	<i>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei Einkaufszentren sowohl der Liefer- und Besucherverkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Da bereits weitere gewerbliche Anlagen nördlich und östlich des Plangebietes zur Vorbelastung am</i>	A 1.4	Zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Absender	Pkt.	Stellungnahme	Pkt.	Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>Standort beitragen, wurde seinerzeit die Erarbeitung eines <i>schalltechnischen Gutachtens für erforderlich gehalten</i>. Dieses Gutachten wurde <i>zwischenzeitlich</i> von der Firma Eco Akustik Barleben <i>erarbeitet</i>. Um sicherzustellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten Wohnbauflächen sowie im Gebiet der Kleingartenanlage bereits vorhandene deutliche Vorbelastung nicht noch weiter erhöht wird, sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Die im Gutachten ermittelten notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden unter Punkt 5. „Schalltechnische Vorgaben“ in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus sind weitere, in der Schallimmissionsprognose enthaltene Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb des Einkaufscenters im Rahmen der Baugenehmigung durchzusetzen (z.B. Schallleistungspegel der Kühl- und Lüftungstechnik oder Anlieferzeiten). Die detaillierte <i>Prüfung</i> der Schallimmissionsprognose <i>obliegt</i> der <i>Unteren Immissionsschutzbehörde</i>, mit der auch die Immissionsorte abgestimmt wurden.</p>	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde beteiligt. Sie hat keine Anregungen oder Bedenken geäußert (s. Schreiben vom 19.11.2020, Pkt. 3.61). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und das Gutachten wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.</p>	<p>B 1.4 ---</p>			

<p>2 Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr</p> <p>Schreiben vom 27.11.2020</p>	<p>2.1 <i>Nach Prüfung der übergebenen Unterlagen wird festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 1. Änderung des FNP der Stadt Ilseburg (Harz) aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen raumbedeutsam ist. Die landesplanerische Abstimmung wird in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgen. Bereits zum Vorentwurf mit Stand März 2019 wurden am 01.08.2019 landesplanerische Hinweise gegeben. Damals fehlte eine hinreichende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie das angekündigte Einzelhandelsgutachten, eine sogenannte Auswirkungsanalyse.</i></p>	<p>A 2.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde inzwischen vorgenommen. Ebenso wurde ein Einzelhandelsgutachten (eine Auswirkungsanalyse) erstellt.</p>
	<p>B 2.1 ---</p>	<p>A 2.2 Zur Kenntnis genommen. Zur Einhaltung der Erfordernisse gem. LEP-LSA und REPHarz: s. Pkte. A 2.8. und A 2.9. Zur Einhaltung der Erfordernisse des Sachlichen Teilplans: s. Pkte. 2.5 und A 2.8.</p>
	<p>2.2 <i>Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufszentrum am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ und der 1. Änderung des FNP der Stadt Ilseburg (Harz) zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP-LSA 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) und dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Bekanntmachung vom 22.09.2018 für den Landkreis Harz bzw. vom 29.09.2018 für den Landkreis Mansfeld-Südharz).</i></p>	<p>B 2.2 ---</p>
<p>2.3 <i>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</i></p>	<p>A 2.3 s. Pkt. A 2.5</p>	

<p><i>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 oder mittleren Stufe zugewiesen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem festgesetzten Ziel Z 46 des LEP-LSA 2010 widerspricht.</i></p>	<p>B 2.3 ---</p>
<p>2.4 Gemäß LEP LSA 2010, Ziffer 2.3, Z 52 ist die Ausweisung von <i>Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe</i>, die <i>ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen</i>, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. <i>Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.</i></p>	<p>A 2.4 Die Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist. Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der textlichen Festsetzung wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt.</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse (S. 27) ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern (Lidl Ilsenburg, Netto Ilsenburg, Netto Darlingerode, NP Stapelburg, NP Wasserleben), einem veralteten Supermarkt (Edeka Ilsenburg) und einen Landmarkt in Veckenstedt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.</p> <p>Der vorhandene Supermarkt weist derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben. (s. Auswirkungsanalyse S. 13)</p> <p>Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter an anderer Stelle zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und durch die Ausgestaltung als</p>

	<p><i>Voraussetzung ist jedoch die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen</i></p>	<p>Verbundstandort Vollsortimenter/Discounter <i>ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt und pkw-gestützte Einkaufsfahrten für Vorratskäufe in entferntere Zentren – v. a. nach Wernigerode – wirksam zurückgeführt.</i></p> <p><i>Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden (s. Auswirkungenanalyse S. 37).</i> Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p>auch in Pkten. A 3.10 + A 28.2</p>
--	--	---

<p><i>Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010.</i></p>	<p>Mit der Aufstellung des Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ REPHarz ist eine Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010 erfolgt. Die Kernstadt Ilsenburg wurde als Grundzentrum eingestuft. Das Vorhaben liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung dieses Grundzentrums. Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.</p> <hr/> <p>B 2.4 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p>
<p>2.5 Im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ REPHarz wurde Ilsenburg als Grundzentrum festgelegt und räumlich abgegrenzt. Es ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ellerbach“ innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes befindet.</p>	<p>A 2.5 Der Sachverhalt wurde in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung ergänzt.</p> <hr/> <p>B 2.5 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>2.6 Um feststellen zu können, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wurde durch die bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 30.06.2020 eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse „Nahversorgungszentrum Apfelweg in 38871 Ilsenburg“ erstellt. Diese Auswirkungsanalyse zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittel-Vollversorger (Edeka), einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) und einem Modeshop (Ernsting,s Family), alternativ mehreren kleinteiligen Handels- oder Dienstleistern, erbrachte folgende Ergebnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Analyse legt dar, dass das Kongruenzgebot eingehalten sei, da das Vorhaben der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs diene und damit der grundzentralen 	<p>A 2.6 Zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Versorgungsfunktion von Ilsenburg in seinem Verflechtungsbereich gemäß Ziel Z 47 LEP LSA 2010 entspreche. Darüber hinaus stellt die Analyse fest, dass das Vorhaben die Anforderungen von Ziel Z 48 Nr. 1 LEP LSA 2010 erfülle, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes (Stadtgebiet von Ilsenburg und westlicher Teil der Gemeinde Nordharz) nicht überschreite. Das Einzugsgebiet des Vorhabens ginge im Norden nur geringfügig über den Verflechtungsbereich hinaus. Im periodischen Bedarfsbereich weise die Stadt Ilsenburg eine gegenwärtige Kaufkraftbindung von knapp 67 % auf. Geschätzt fließen mehr als 33 % der Kaufkraft im Kernsortiment periodischer Bedarf zu umgebenden Einkaufsstandorten ab. Mit der Realisierung des Vorhabens werde eine deutliche Erhöhung der Eigen-Kaufkraftbindung in der Stadt Ilsenburg um gut 12 Prozentpunkte auf künftig rund 79,3 % erfolgen. Damit würde Ilsenburg eine für leistungsfähige Grundzentrum angemessene Eigenversorgung erreichen.</p>	<p>B 2.6 ---</p>
<p>2.7</p>	<ul style="list-style-type: none"> Weiterhin stellt die Analyse dar, dass das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nummern 2 und 4 LEP LSA 2010 erfüllt sei. Der Standort des geplanten Vorhabens liege in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Stadtgebiet mit direkt angrenzender Wohnbebauung. Die fußläufige Siedlungsanbindung in einem Radius von 1.000 Metern umfasse den nord-östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Ilsenburg mit gut 1.400 Einwohnern. Der fußläufigen Siedlungsanbindung der Kernstadt Ilsenburg mit gut 1.400 Einwohnern stehen dann aber noch ca. 4.160 Einwohner gegenüber, deren verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet werden darf. Insoweit wird das Integrationsgebot vom Beeinträchtungsverbot flankiert. 	<p>A 2.7 Der kompakte und kleinteilig strukturierte innerstädtische „Zentrale Versorgungsbereich“ Ilsenburgs ist mangels ausreichender Flächen nicht geeignet, dort Lebensmittelmärkte zu konzentrieren, die von dort eine fußläufig siedlungsabdeckende Nahversorgung des Stadtgebietes gewährleisten könnten. Insofern erfolgt die Nahversorgung in Ilsenburg durch mehrere Standorte dezentral und arbeitsteilig. Das Vorhaben dient der Ertüchtigung und langfristigen Standortsicherung des für die grundzentrale Versorgungsfunktion Ilsenburgs elementar wichtigen einzigen Lebensmittel-Vollsortimenters. Sie ist am gegenwärtigen, nicht mehr markt- und wettbewerbsfähigen Standort nicht gewährleistet.</p>

		<p>Es dient zudem der Wiederansiedlung eines ausstrahlungsstarken Discounters, der den Standort Heinrich-Heine-Straße aus diesem Grund bereits verlassen musste. Diese für die gesamte Versorgungsfunktion Ilsenburgs bedeutsame Zielsetzung ist dem Umstand, dass ein Teil der Haushalte im Nahbereich des bisherigen Edeka-Altstandortes Heinrich-Heine-Straße künftig längere Wege zur Nahversorgung zurückzulegen haben, übergeordnet. Lediglich etwa 400 Einwohner im südöstlichen Siedlungsbereich um die Wernigeroder Straße/Schloßstraße verlieren durch die Verlagerung einen fußläufigen Zugang zur Nahversorgung in einem 10-Minuten-Radius und müssen künftig etwa 15 bis 20 Minuten aufwenden. Dagegen wird für alle Haushalte inkl. der Vororte der Versorgungsumfang der Standortgemeinde verbessert, Pkw-gestützte Einkaufsfahrten werden in entferntere Großflächenstandorte zurückgeführt und es wird künftigen Abflüssen vorgebeugt. Letztendlich arbeiten im Standortumfeld zudem etwa 1.000 bis 1.500 Beschäftigte im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet, denen zwar keine wohnort-, jedoch eine arbeitsstättennahe Versorgung geboten wird.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse untersucht zudem die Auswirkungen des Vorhabens auf das übrige Nahversorgungsnetz in Ilsenburg. Mit einer Netzausdünnung in Folge projektbedingter Verdrängungswirkungen ist nicht zu rechnen. Damit bleibt der wohnungsnaher Zugang der Bevölkerung zum übrigen Nahversorgungsnetz ansonsten gewahrt. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substantielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 %</p>
--	--	---

		<p>zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p>Auch in Pkt. A 28.1</p>
	<p>2.8</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschaffen werden soll zudem eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer über die Karlstraße. Der Anteil der motorisierten Fahrten am gesamten Kundenaufkommen wird mit 95 % angesetzt. Dieser soll lt. Verkehrsuntersuchung überwiegend über den Veckenstedter Weg (K 1355) und über den Apfelweg erfolgen. Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die HBV-Buslinie 271 Wernigerode-Wasserleben-Veckenstedt-Ilsenburg gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle (Ilsenburg, Tankstelle) befindet sich direkt vor dem Grundstück am Veckenstedter Weg/ Apfelweg. <p>Der Standort des Vorhabens ist städtebaulich nur als teil-integriert zu betrachten. Das Integrationsgebot hat die Aufgabe, zur Erreichung der mit dem Zentralen-Orte-System verfolgten Absichten beizutragen, eine Zersiedlung des</p>	<p>B 2.7 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <hr/> <p>A 2.8 Das Vorhaben dient der Leistungssteigerung der grundzentralen Versorgung Ilsenburgs und stellt mit einem marktgerecht dimensionierten Vollsortimenter im Verbund mit einem Discountmarkt eine dort bisher nicht verfügbare, für eine angemessene grundzentrale Versorgungsleistung jedoch zusehends notwendige Betriebstypik zur Verfügung. Die große Mehrheit aller Haushalte sucht sowohl Vollsortimenter als auch Lebensmitteldiscounter regelmäßig auf; Verbundstandorte werden entsprechend hoch wertgeschätzt und sparen durch ihre Angebotsbündelung Verkehrsbeziehungen. Die vorwiegende Pkw-Nutzung ist hierbei weniger von der Wohnortnähe, als vielmehr von der Einkaufsmenge bestimmt. In ländlichen Räumen ohne flächendeckend verfügbare wohnortnahe Lebensmittelmärkte - hierzu zählen auch weite Teile des Ilsenburger Stadtgebietes und des Umlands - werden entsprechende Einkaufsfahrten gebündelt.</p>

Raumes, überflüssige Verkehrsbewegungen und damit unnötige Immissionen sowie den Bau neuer Straßen zu verhindern und abzusichern, dass der zentrale Versorgungsstandort Innenstadt sowie Nahversorgungsstandorte im Interesse der nicht-motorisierten Bevölkerungsteile aufrechterhalten und gestärkt werden, vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 06. Juni 2016 – 1 KN 83/14 –, Rn. 32, zitiert nach juris. Die **Ausprägung des Zentrale-Orte-Prinzips** mit der Absicht, vor allem den zentralen Versorgungsstandort Innenstadt, aber auch Nahversorgungsstandorte zu schützen, **zeigt, dass** sich der **großflächige Einzelhandelsbetrieb** mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten **räumlich nicht so weit von der Innenstadt** bzw. den Nahversorgungsstandorten **wegbewegen** darf, **dass** der **Vorhabenstandort** ein **unabhängiges Eigenleben** führt. vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 06. Juni 2016 – 1 KN 83/14 –, Rn. 34, zitiert nach juris. Das **geplante Vorhaben soll den zentralen Versorgungsbereich** funktionell **ergänzen** und **nicht in Konkurrenz** mit ihm treten, vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 06. Juni 2016 – 1 KN 83/14 –, Rn. 35, zitiert nach juris.

Um eine Vereinbarkeit mit diesem Ziel der Raumordnung **feststellen** zu können, **sollte in der Auswirkungsanalyse dargestellt werden, ob** die **Lage** des geplanten Vorhabens noch **Anreiz** dafür bietet, den **faktischen Nahversorgungsstandort** „Zentrum Harzburger Straße“ in Ilsenburg (bestehender Verbrauchermarkt (Betreiber Lidl), KIK etc. **aufzusuchen**. **Zudem sollte** in der Auswirkungsanalyse die **fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem geplanten Standort und dem „Standort Harzburger Straße“** dargestellt werden. Es **sollten Aussagen zur Attraktivität der fußläufigen Erreichbarkeit** (kein beträchtlicher Verkehrsstrom, breite Wege, keine Freigabe des Fußweges auch für den Rad- und Mofaverkehr) in der **Auswirkungsanalyse getroffen werden**.

Der konzentrierte (Vorrats-)Einkauf größerer Mengen trägt daher auch dazu bei, Pkw-Fahrten zu reduzieren. Die Verfügbarkeit derartiger Angebote in ländlichen Zentralorten - soweit sie dort ausreichend tragfähig sind - führt zudem Einkaufsfahren an noch entferntere Standorte, hier v. a. an Fachmarkt-Sonderstandorte in Wernigerode Am Schreiberteich (u. a. Kaufland Verbrauchermarkt), Dornbergsweg (u. a. Real SB-Warenhaus) sowie in das EKZ Harz-Park (u. a. E-Center Verbrauchermarkt) zurück. Die Anbindung des Standortes an einen lokalen Hauptverkehrsträger erleichtert das Anknüpfen an bereits vorhandene Verkehre und senkt das Zielverkehrsaufkommen. In eng bebauten innerstädtischen Umfeldern sind geeignete Standorte für derartige, über die reine Lokalversorgung hinausgreifende Nahversorgungsaufgaben regelmäßig schwer zu realisieren. Auch in Ilsenburg wurden in der Vergangenheit mehrere kernstadtnahe Standortalternativen geprüft; der nunmehr verfolgte Standort am Apfelweg hat sich hierbei als der bestgeeignete Kompromiss zwischen Siedlungsnähe, ausreichender Flächenverfügbarkeit, Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet und auch dem zugeordneten Umland sowie einem begrenzten, zusätzlich induzierten Verkehrsaufkommen herausgestellt. Verfügbare Grundstücke in Kernstadtnähe erwiesen sich als zu klein, nicht konfliktfrei oder unzweckmäßig erschließbar oder wurden für alternative Nutzungen benötigt, die dort im engen Siedlungszusammenhang vorteilhafter und sinnvoller zu platzieren waren: Freiflächen am Forellenspark werden der Wohnbebauung zugeführt; eine Fläche am Kitzsteinteich für eine wohnungsnah Kita benötigt. Eine vormals angedachte Lebensmittelmarktentwicklung westlich der Eichholzbrücke liegt auf Grund ungünstiger Topografie und Erschließungsmöglichkeiten nur scheinbar kernstadtnäher als das Projektgrundstück am Apfelweg und wurde

		<p>wegen seiner funktionalen Nachteile als Nahversorgungsstandort verworfen.</p> <p>Den Intentionen des Zentrale-Orte-Prinzips wird durch den auch an das umgebende ländliche Umland gerichteten Standort und eine weitgehende Fokussierung des Angebotes auf grundzentrale Nahversorgung Rechnung getragen. Eine ÖV-Anbindung in ortsüblicher Qualität besteht; die Nähe zu einem der regional bedeutsamsten Gewerbegebiete mit rund 1.000 bis 1.500 Beschäftigten im Standortumfeld trägt ebenfalls zu einer verkehrsarmen Versorgung bei.</p> <p>Die Innenstadt von Ilsenburg hat als Geschäftszentrum nur sehr eingeschränkte Bedeutung vornehmlich für spezialisierte und kleinteilige Handelsformate, Gastronomie, Dienstleistungen und therapeutische Einrichtungen. Für die grundzentrale Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs ist sie mit einem Marktanteil von etwa 3 % im gesamten grundzentralen Einzugsgebiet ohne Gewicht und für diese Zwecke mangels geeigneter Flächenpotenziale auch nicht entwicklungsfähig.</p> <p>Dem Schutz der Innenstadt wird daher vor allem durch die Betriebstypik am Standort Rechnung getragen. Mit Ausnahme einer zusätzlichen Shopfläche, die einem dem bisherigen Supermarkt benachbarten Shop die Möglichkeit eröffnen soll, zum eigenen Standorterhalt an den Apfelweg zu folgen, wird auf kleinteilige Arrondierungen verzichtet. Zwischen dem Vorhaben und der Innenstadt besteht ansonsten keine nennenswerte Wettbewerbsbeziehung; entsprechend niedrig ist das Belastungspotenzial (Umverteilungsanteil des Innenstadtumsatzes für Periodischen Bedarf lt. bulwiengesa Auswirkungsanalyse etwa -3 %). Gleiches gilt für umgebende Innenstädte. Wettbewerbsbeziehungen bestehen vielmehr mit großflächigen Sonderstandorten und Fachmarkttagen, v. a. in Wernigerode, welches als Mittelzentrum allerdings keine grundzentralen</p>
--	--	---

		<p>Versorgungsfunktionen für Isenburg zu besorgen hat. Eine Rückführung derartiger Abflüsse, die u. a. in einer unterentwickelten Betriebstypik in Isenburg begründet sind (kein angemessener Vollsortimenter in Isenburg verfügbar; marktführender Discounter fehlt seit einigen Jahren), ist raumordnerisch nicht zu beanstanden und schwächt nicht umgebende Innenstädte.</p> <p>Z 52 trägt der Versorgungsaufgabe der Grundzentren ausdrücklich Rechnung und lässt dort großflächige Nahversorgung zu, ohne sie verpflichtend in die zentralen Versorgungsbereiche zu verweisen. Das von der Einwenderin angeführte Urteil des OVG Lüneburg 2016 1 KN 83/14 dient der Operationalisierung des niedersächsischen Integrationsgebotes, welches für großflächige zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente Standorte innerhalb oder in einem „räumlich-funktionalen“ Zusammenhang zu einem zentralen Versorgungsbereich voraussetzt. Da diese Vorgabe für großflächige Lebensmittel-Nahversorgung häufig aus städtebaulichen Gründen weder erfüllbar ist, noch zweckmäßig wäre, bestehen im LROP Niedersachsen hierzu mehrere Ausnahmetatbestände, um die Entwicklung dezentraler Lebensmittelnahversorgung auch außerhalb der gewachsenen Versorgungskerne zu ermöglichen. Ein wesentlicher Ausnahmetatbestand ist der in einem städtebaulichen Konzept zu belegende Befund, wonach der jeweilige Stadt-/Ortskern aus städtebaulichen Gründen nicht geeignet ist, großflächige Nahversorgung aufzunehmen. Im LEP Sachsen-Anhalt 2010 besteht weder eine mit dem LROP Niedersachsen vergleichbare verpflichtende Vorgabe zur Ansiedlung großflächiger Nahversorgung in zentralen Versorgungsbereichen, noch sind Ausnahmetatbestände oder Bedingungen für Standortgemeinden formuliert, in denen dies aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist. Insoweit ist die angeführte Rechtsprechung auf Verhältnisse in Sachsen-Anhalt nicht übertragbar.</p>
--	--	--

		<p>Jedenfalls würde Ilsenburg zweifelsfrei zu den Gemeinden zählen, in denen großflächige Nahversorgung nicht in der Innenstadt konzentrierbar ist.</p>
	<p>2.9</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtungsverbot (Ziel Z 48 Nummer 3 LEP LSA 2010, Ziel 52 LEP LSA 2010) sowohl für die Zentralen Versorgungsbereiche wie auch der lokalen und überörtlichen Nahversorger der Gemeinde Ilsenburg eingehalten sei. Im Zentralen Versorgungsbereich von Ilsenburg trifft das mit einer Umverteilungsquote von 3 % zu. Dasselbe gilt für die Zone 2 (Ortsteile der Gemeinde Nordharz), die in der Summe eine Umverteilungsquote von 4,7 % haben. Es wird bezweifelt, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wird. Aufgrund der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen von 12,6 % in der Zone 1 a (u. a. 13,8 % im Verbundstandort Harzburger Straße Ilsenburg - Lidl) und von 10,3 % Zone 1 b (Netto Darlingerode), ist durchaus mit Marktaustritten zu rechnen. Daraus würde eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung resultieren. Hier wird eine Neuberechnung der Umsatzumverteilung durch Verringerung der Verkaufsflächen gefordert. Das Gutachten hat jeweils die maximal untersuchten Verkaufsflächen für den Lebensmittelvollversorger und für den Lebensmittel-Discounter angesetzt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch „von-bis-Spannen“ angegeben, so dass bei Festsetzung einer niedrigeren Verkaufsfläche möglicherweise eine geringere Umsatzumverteilungsquote erreicht wird. 	<p>B 2.8 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 2.9 Die Zweifel sind unbegründet. Erhöhte Umverteilungsquoten betreffen die Standorte von Lebensmittel-Discountern, die im Wettbewerb vornehmlich mit dem wiederangesiedelten Aldi-Discountmarkt stehen. Als Aldi seine Ilsenburger Filiale in der Heinrich-Heine-Straße auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgab, profitierten die ansässigen Discounter Netto (eröffnet 1998), Lidl (eröffnet 2004) und abgeschwächter Netto in Darlingerode (eröffnet 2010) von den freigesetzten Marktanteilen und wurden ihrerseits gestärkt. Seither hat sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ilsenburg nicht verändert. Die von der Wiederansiedlung des Aldi-Discountmarktes bei zwischenzeitlich erheblich gestiegenem Nachfragevolumen ausgehenden Verdrängungswirkungen sind zu einem Gutteil Rückholeffekte und können ohne Standortgefährdung zugemutet werden. Da die Nachfrageplattform für Nahversorgung sich durch stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben weiter positiv entwickelt, werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Marktwachstum zudem sukzessive abgebaut. Die jüngsten Modernisierungen und Markterweiterungen der in Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substantielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert</p>

		<p>werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p>
	<p>2.10 Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollversorgers und eines großflächigen Lebensmittel-Discounters nur sinnvoll ist, wenn in der Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden kann, dass das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot eingehalten werden können.</p>	<p>B 2.9 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <hr/> <p>A 2.10 Die genannten Gebote und Verbote werden eingehalten (s. vorige Pkte.) Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der</p>

	<p>Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p>B 2.10 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p>
<p>2.11 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. In der Begründung ist unter Auswertung der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse und der hier gegebenen Hinweise darzulegen, inwieweit das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Bebauungsplanentwurf ist der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme erneut vorzulegen.</p>	<p>A 2.11 In der Begründung sind die Ergebnisse der Wirkungsanalyse in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ bereits zusammengefasst. Die Wirkungsanalyse ist der Begründung zudem als Anlage der Begründung beigelegt.</p> <p>Die Wirkungsanalyse enthält in Kap. 9 eine dezidierte Prüfung relevanter raumordnerischer Ziele. Beide Dokumente lagen dem Ministerium vor. Eine ausführlichere Beschreibung der in der Wirkungsanalyse enthaltenen Zielprüfung wird nicht für sinnvoll erachtet.</p> <p>Der Bebauungsplan wird der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme erneut vorgelegt.</p> <p>B 2.11 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>2.12 Weitere Hinweise bzw. erforderliche Korrekturen zum Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seite 8: Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ist durch das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) abgelöst worden. Weiterhin fehlt die Auseinandersetzung mit dem Punkt 2.1 Zentrale Orte des LEP LSA 2010 sowie mit dem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystem 	<p>A 2.12</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ korrigiert und ergänzt.</p>

<p>„Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“.</p>	<p>B 2.12 Ergänzung Begründung.</p>
<p>2.13 - Seite 15: Der Lebensmittel-Discounter grenzt nicht nordöstlich, sondern nordwestlich an den Lebensmittel-Vollversorger.</p>	<p>A 2.13 Die Begründung wird in Kap. 4 „Geplantes Vorhaben“ geändert.</p> <p>B 2.13 Änderung Begründung.</p>
<p>2.14 - Es fehlen die Anzahl der geplanten Stellplätze sowie in der Legende der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung die 2 Lärmschutzwände.</p>	<p>A 2.14 Bei dem Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen sog. Angebotsplan. Daher ist eine Angabe zur Anzahl geplanter/notwendiger Stellplätze weder erforderlich noch zielführend. Aus dem gleichen Grund fehlen in der Planzeichnung auch die Lärmschutzwände nicht. Sie sind in der textlichen Festsetzung Nr. 5 „Schalltechnische Vorgaben“ grundsätzlich festgesetzt. Genauere Festsetzungen sind weder erforderlich noch zielführend. Dies wurde auch von der unteren Immissionsschutzbehörde bestätigt.</p> <p>B 2.14 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>2.15 - Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird gleichzeitig der FNP geändert, allerdings nur im Bereich des Bebauungsplanes. Hier sollte überlegt werden, den FNP auch im Bereich des „Altstandortes“ Heinrich-Heine-Straße mit dem Edeka Vest zu ändern. Dort ist derzeit ebenfalls ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Laut Gutachten und der Einschätzung der Stadt Ilseburg wird sich dort kein großflächiger Einzelhandel mehr ansiedeln, so dass über eine Gebietsänderung, evtl. Ausweisung als Mischgebiet, nachgedacht werden sollte. Drei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind für ein Grundzentrum aus Sicht des Ministeriums zu viel.</p>	<p>A 2.15 Die Anregung betrifft die Änderung des Flächennutzungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Anregung nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung, in der die alte Fläche des großflächigen Einzelhandels in eine andere Art der baulichen Nutzung geändert wird, soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35 gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35.</p> <p>Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 hat dies keinen Einfluss.</p> <p>B 2.15 Keine Änderung der Planung.</p>

<p>3 Landkreis Harz</p> <p>Schreiben vom 19.11.2020</p>	<p>3.1 Zu diesem Planentwurf nimmt der Landkreis Harz nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.</p>	<p>A 3.1 ---</p> <hr/> <p>B 3.1 ---</p>
	<p>3.2 (A)</p> <p>Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde Frau Sperling, Tel. 03941 5970-2750, E-Mail: jacqueline.sperling@kreis-hz.de</p> <p>Die Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Harz bezieht sich auf den Einmündungsbereich „Apfelweg/Veckenstedter Weg“. Da der Einmündungsbereich in einem guten Ausbauzustand ist (Linksabbiegespur vorhanden), gibt es aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine Einwände.</p>	<p>A 3.2</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.2 ---</p>
	<p>3.3 Für die Belange des „Apfelweges“ und der „Kantstraße“ liegt die Zuständigkeit bei der örtlichen Verkehrsbehörde der Stadt Ilsenburg.</p>	<p>A 3.3 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.3 ---</p>
	<p>3.4 Bauordnungsamt, untere Bauaufsicht Herr Blumenthal, Tel. 03941 5970-4415, E-Mail: nils.blumenthal@kreis-hz.de</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Die nachfolgenden Hinweise sind zu beachten.</p>	<p>A 3.4</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.4 ---</p>
	<p>3.5 Insbesondere sind die Forderungen der §§ 3, 5, 6, 14 Abs. 1 BauO LSA einzuhalten.</p>	<p>A 3.5 Zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Nach § 5 Abs. 1 BauO LSA sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.</p> <p>Die Forderungen nach § 5 BauO LSA i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten.</p> <p>Nach § 14 Abs. 1 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.</p> <p>Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung kann nur im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage entsprechender Planungsunterlagen (gemäß BauVorIVO) erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis ist auf dem Plan bereits enthalten (Hinweis Nr. 3 „Brandschutz“).</p> <p>Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>
<p>3</p>	<p>3.6 Bauordnungsamt – Raumordnung/Kreisentwicklung Herr Arend, Tel. 03941 5970-6330, E-Mail: andre.arend@kreis-hz.de</p> <p><i>Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde und in Anwendung des Rund-Erlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr „Zur Zusammenarbeit der Obersten mit den Unteren Landesentwicklungsbehörden“ vom 01.11.2018, handelt sich bei dem geplanten Vorhaben, um ein raumbedeutsames Vorhaben. Aus Sicht der</i></p>	<p>B 3.5 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 3.6</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Zur landesplanerischen Abstimmung wurde das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben vom 27.11.2020, s. Nr. 2).</p>

<p><i>Unteren Landesentwicklungsbehörde, werden folgende Hinweise gegeben:</i></p>	<p>B 3.6 ---</p>
<p>3.7 Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Mit den vorliegenden Antragsunterlagen soll Planungsrecht zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenter (2.200 qm VKF, zzgl. 40 qm Backshop zzgl. 60 qm Gastronomiefläche), ein Lebensmittel-Discounter (1.400 qm VKF) und ein vorgelagerter Modeshop (185 qm VKF; alternativ auf der Fläche mehrere kleinteilige Handels- oder Dienstleistungen) geschaffen werden.</p>	<p>A 3.7 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 3.7 ---</p>
<p>3.8 <i>Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion „Harz“ in der derzeit geltenden Fassung sind für den Geltungsbereich des Planentwurfes ausgewiesen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ (4.5.6, Z1, 1.)</i> • <i>Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ilseaeue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“ (4.5.3., Z 3, 31.)</i> • <i>Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (4.5.1. Z 1, Z 2, G 3)</i> • <i>Zentrale Orte - Festsetzung als Grundzentrum (Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung [STP ZO], als Teilfortschreibung des REP Harz, rechtskräftig seit 09.08.2018; ersetzt die Festlegungen des Pkt.4.2 des REP Harz).</i> 	<p>A 3.8 Die genannten Vorbehaltsgebiete sowie Aussagen zum Grundzentrum sind in der Begründung in Kap. 3.1.1 bereits enthalten.</p> <p>B 3.8 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.9</p>	<p>A 3.9</p>

<p><i>Gemäß Z 13 des STP ZO [Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung] ist die Stadt Ilsenburg als Grundzentrum ausgewiesen. Allgemein gilt als Z 9, dass „... Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln sind...“</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (i.S. § 11 (3) BauNVO) gibt der Z 27 (STP ZO) die raumordnerische Zielvorgabe diese an die Zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (analog LEP 2010 LSA, Z 46). Die Stadt Ilsenburg erfüllt als Grundzentrum diese raumordnerische Zielvorgabe nicht.</i></p>	<p>s. Pkt. A 3.10</p> <hr/> <p>B 3.9 s. Pkt. B 3.10</p>
<p>3.10 <i>Als Ausnahme für die Ausweisung großflächigen Einzelhandels in Grundzentren wurde, unter Zugrundelegung der Festsetzungen im LEP 2010 LSA (Z 52), das Z 32 im STP ZO aufgenommen: „Die Ausweisung von SO 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 Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke und Drogerieartikel umfasst.“</i></p>	<p>A 3.10 <i>Auch in Pkt. A 2.4:</i> Die Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 hat ergeben, dass das Projektvorhaben insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist. Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der textlichen Festsetzung wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt.</p> <p><i>Gemäß Wirkungsanalyse (S. 27) ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern (Lidl Ilsenburg, Netto Ilsenburg, Netto Darlingerode, NP Stapelburg, NP Wasserleben), einem veralteten Supermarkt (Edeka Ilsenburg) und einem Landmarkt in Veckenstedt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.</i></p>

Der vorhandene Supermarkt weist *derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben.* (s. Auswirkungsanalyse S. 13)

Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter an anderer Stelle zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und durch die Ausgestaltung als Verbundstandort Vollsortimenter/Discounter ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden (s. Auswirkungsanalyse S. 37).

Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.

		<p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p><i>Das Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung wird um den Hinweis zur Reduzierung der Verkaufsflächen ergänzt.</i></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>B 3.10 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p>
	<p>3.11 Gegen die Verlagerung des EDEKA Marktes und die damit einhergehende Vergrößerung der VKF auf 2.400 qm, bestehen aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde keine Einwände.</p>	<p>A 3.11 Zur Kenntnis genommen. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen</p>

		keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.
	<p>3.12 Es bestehen Einwände gegen eine zusätzliche Ansiedlung eines Discounter-Marktes mit 1.100 qm VKF. Mit dieser weiteren Ansiedlung würde sich die ursprüngliche Verkaufsfläche mehr als verdreifachen und zu einer Überversorgung führen. Das geplante Einkaufszentrum im nördlichen Randbereich der Wohnbebauung der Stadt Ilsenburg würde nicht nur den Verlust von Kaufkraft für die beiden Märkte (Netto & Lidl) im westlichen Bereich der Stadt Ilsenburg bedeuten, sondern es würde sich auch die wohnortnahe Versorgung für den südlichen Bereich der Stadt Ilsenburg weiter verschlechtern. Somit ist weder die Wahl des Standortes für das Einkaufscenter, noch die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounter nachvollziehbar.</p>	<p>B 3.11 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <p>A 3.12 Eine „Überversorgung“ im Sinne einer nicht mehr ausreichenden Tragfähigkeit des Nahversorgungsnetzes wird nicht herbeigeführt. Eine Marktentlastung trat 2015 durch die bisher ersatzlose Schließung des Aldi-Marktes bei gleichzeitig kontinuierlich steigendem Nachfragenvolumen ein. Zudem führen qualitative Angebotslücken in der Kernstadt Ilsenburg (kein marktgerechter Vollsortimenter verfügbar, bisher kein Drogeriemarkt verfügbar - wird in Nachbarschaft zu Lidl angesiedelt) zu einer stark abgeschwächten Marktleistung, d. h. übermäßig viel Kaufkraft fließt aus dem Stadtgebiet bislang an entferntere Standorte, v. a. nach Wernigerode, ab. Das Vorhaben trägt viel zur Rückholung dieser Kaufkraft sowie zur Steigerung der Kaufkraftbindung Ilsenburgs im ländlichen Umland bei. Dabei wird der gesamte zentrale Ort gestärkt. Ein weiterhin steigendes Nachfragenvolumen wird die Tragfähigkeit des Gesamtnetzes weiter verbessern und projektinduzierte Verdrängungswirkungen im Zeitablauf kompensieren. Die jüngsten Modernisierungen und auch Markterweiterungen der in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substantielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 %</p>

		<p>zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Isenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p>Der verfolgte Standort stellt den nach derzeitigem Ermessen besten Kompromiss zwischen einer noch hinreichend wohnort- und arbeitsstättennahen und einer gleichzeitig konfliktfrei erschließbaren großflächigen Nahversorgung im Kernstadtbereich dar.</p>
	<p>3.13 Des Weiteren weißt die untere Landesentwicklungsbehörde darauf hin, dass der Markt in Veckenstedt der wohnortnahen Versorgung des Ortes Veckenstedt dient. Mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit mehr als 3.800 qm, kommt es gemäß Z 32 und Z 52 des LEP 2010 LSA zu „...schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung andere Gemeinden oder deren Ortskerne...“ (LEP 2010 LSA, Z 32).</p>	<p>B 3.12 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <hr/> <p>A 3.13 Die Nahversorgung in Veckenstedt ist von einer örtlichen Betreibergenossenschaft getragen und agiert nicht unter üblichen Marktbedingungen. Von einer überdurchschnittlich hohen Kundenbindung ist auszugehen. Das kleinflächige Geschäft dient der lokalen Grundversorgung und bindet nur geringe Nachfrageanteile. Der weit überwiegende Teil der Versorgungskäufe wird auswärts gedeckt. Es sind primär diese Einkäufe, die vorwiegend aus entfernteren Standorten nach Isenburg umgelenkt werden. Die örtliche Belastung fällt mit ca. -5 % Umsatzabzug voraussichtlich mäßig aus und kann ebenso wie im übrigen Einzugsgebiet im Zeitablauf durch steigende Pro-Kopf-Ausgaben für</p>

		<p>Nahversorgung sukzessive ausgeglichen werden. Das Risiko einer durch das Projekt hervorgerufenen Ausdünnung der Nahversorgung im ländlichen Raum ist insoweit gering einzuschätzen. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substantielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p>
	<p>3.14 Die untere Landesentwicklungsbehörde empfiehlt, statt der Schaffung eines großflächigen Einkaufscenters, den Edeka-Markt wie bisher vorgesehen umzusiedeln und zu vergrößern; für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters jedoch einen Standort im südlichen Bereich der Stadt Ilsenburg zu finden. Dies würde nicht nur negative</p>	<p>B 3.13 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <hr/> <p>A 3.14 Der Aldi-Standort in Ilsenburg wurde seinerzeit aufgegeben, weil kein adäquater Ersatzstandort gefunden werden konnte. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Ein Discounter wie Aldi steht zudem nicht primär im Wettbewerb mit lokaler Grundversorgung, weshalb dessen Ansiedlung als Solitär an anderer Stelle keine wesentliche</p>

	<p>Folgen auf die Märkte für die wohnortnahe Versorgung in Veckenstedt und Stapelburg verringern, sondern auch die wohnortnahe Versorgung der Stadt Ilsenburg zusätzlich stärken.</p>	<p>Entlastung lokaler Grundversorgung bewirken würde. Die insgesamt mäßigen Verdrängungswirkungen machen zusätzliche Maßnahmen zu ihrer Reduktion nicht erforderlich und stehen deshalb hinter der erwünschten Verbundwirkung des Projektstandortes, welche dessen Attraktivität im interkommunalen Wettbewerb mit entfernten großflächigen Einkaufsstandorten stärken soll, zurück. Dennoch prüfen Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p>B 3.14 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p>
--	---	--

<p>3.15 Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz Frau Ziesenhenne, Tel. 03941 5970-4168, E-Mail: sybille.ziesenhenne@kreis-hz.de</p> <p>1. <i>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.</i></p>	<p>A 3.15</p> <p><i>Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</i></p> <hr/> <p>B 3.15 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p>
<p>3.16 2. <i>Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 - 01 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 - 0 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten 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.</i></p>	<p>A 3.16 <i>Der Hinweis ist bereits auf dem Plan enthalten (Hinweis „Brandschutz“).</i></p> <p><i>Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</i></p> <hr/> <p>B 3.16 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p>
<p>3.17 3. <i>Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden</i></p>	<p>A 3.17 <i>Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</i></p>

	<p><i>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.</i></p> <p>B 3.17 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.18 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.</p>	<p>A 3.18 Der Hinweis ist in der Begründung (Kap. 7.1.1 „Löschwasserversorgung“) bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung (Kap. 7.1.1 „Löschwasserversorgung“) bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>B 3.18 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.19 Die Beschreibung der Löschwasserversorgung ist unzureichend. Eine Durchflussmenge der Hydranten ist nicht angegeben. Sollten andere Löschwasserentnahmestellen hergerichtet werden müssen, wie in der Begründung beschrieben, sind diese entsprechend geltenden DIN-Vorschriften auszuführen.</p>	<p>A 3.19 Die Beschreibung der Löschwasserversorgung ist für einen Bebauungsplan ausreichend. In der Begründung sind die Hydranten in Kap. 7.1.1 „Löschwasserversorgung“ bereits genannt, durch die die Löschwasserversorgung sichergestellt wird. Auf dieser Planungsebene sind keine Angaben von Durchflussmengen erforderlich. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen sog. Angebots-Bebauungsplan, liegen keine verbindlichen Planungen zur Ausführung des Vorhabens vor. Dennoch wird die Kapazität der Hydranten in der Begründung in Kap. 7.1.1 „Löschwasserversorgung“ ergänzt.</p>

		Andere Löschwasserentnahmestellen werden danach nicht erforderlich, der Satz wird aus der Begründung gestrichen. s. auch Pkt. A 3.65
		B 3.19 Änderung Begründung.
3.20	5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.	A 3.20 Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
		B 3.20
3.21	Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.	A 3.21 Zur Kenntnis genommen.
		B 3.21 ---
3.22	<p>Amt für Kreisstraßen, Baulastträger Kreisstraßen/untere Straßenaufsicht Frau Bulla/Herr Leupold, Tel. 03941 5970-2604(-2611), E-Mail: marina.bulla@kreis-hz.de</p> <p>1. Kreisstraßenbelange</p> <p>Der Standort befindet sich an der Kreisstraße (K) 1355 innerhalb der Ortsdurchfahrt Ilsenburg. Im Landkreis Harz zählt die K1355 in diesem Bereich zu den Kreisstraßenabschnitten mit der höchsten Verkehrsbelastung.</p> <p>Gemäß Begründung, Punkt 4 „Geplantes Vorhaben“ soll im südlichen Teil des Plangebietes ein Lebensmittel-Vollversorger gebaut werden. Nordöstlich daran soll ein Lebensmittel-Discounter entwickelt werden und die zu den Märkten gehörigen Stellplätze sollen im Nordosten des Plangebietes entstehen. Auf Seite 15 der Begründung ist der vorläufige Lageplan mit der Lage der Zufahrt zu den Stellplätzen ersichtlich, mit einem Abstand zur Einmündung des Apfelweges in die K1355 von ca. 50 m. Gegenüberliegend ist bereits eine Zufahrt zur Tankstelle vorhanden. Gemäß beigefügter Verkehrsuntersuchung der PGT Umwelt und Verkehr</p>	A 3.22

<p>GmbH vom 06.01.2020 wurde beim Knoten K1355/Apfelweg die höchste Verkehrsbelastung in der nachmittägliche Spitzenstunde ermittelt, wobei die Summe aller Zufahrten derzeit 657 Kfz/h beträgt. Aktuell hat der Knoten K1355/Apfelweg in dieser Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV-Stufe A).</p> <p>Unter Berücksichtigung des geplanten Einkaufscenters werden für den Knoten K1355/Apfelweg 1274 Kfz/h als Summe aller Zufahrten prognostiziert und damit verbunden eine Leistungsfähigkeit in der Qualitätsstufe D. Die PGT Umwelt und Verkehr GmbH hat diese voraussichtliche Knotenbelastung als gering und mit ausreichend vorhandenen Kapazitätsreserven einstuft.</p> <p>Der Landkreis Harz als zuständiger Baulastträger der K1355 wertet das Ergebnis kritischer, weil sich im Zusammenhang mit dem geplanten Einkaufscenter der Verkehr nahezu verdoppeln wird. Eine zu erwartende Leistungsfähigkeit in der Qualitätsstufe D bedeutet, dass die Mehrzahl der Fahrzeugführer Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen muss. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom (hier: Apfelweg) ergibt, wird sich dieser wieder zurückbilden. Damit ist der Verkehrszustand als noch stabil zu werten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 3.22 ---</p>
<p>3.23 Unabhängig von diesem Bauvorhaben wurde amtsintern vom 19.03.-26.03.2019 an der K1355 in Höhe Industriepark Ilsenburg eine Verkehrszählung durchgeführt, Ergebnis: an Wochentagen wurden zwischen 7.358 KfZ/24h und 8.055 KfZ/24h erfasst.</p> <p>Es besteht Vorbehalt, falls nach Umsetzung des Bauvorhabens nachträglich zur Verbesserung der Verkehrsqualität zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden sollten, deren Finanzierung nach dem Verursacherprinzip zumindest teilweise zu tragen ist.</p>	<p>A 3.23 Zur Kenntnis genommen.</p>

		B 3.23 ---
3.24	Gemäß Begründung Punkt 5.5.2 wird an der östlichen Grenze des Plangebietes und damit entlang der K1355 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, wobei dieser Bereich für die bestehende Zufahrt zum Hochwasserschutzdamm für Pflege- und Unterhaltungsfahrzeuge auf einer Breite von 11 m unterbrochen wird. Dieser Festsetzung wird zugestimmt.	A 3.24 Zur Kenntnis genommen.
		B 3.24 ---
3.25	Analog dazu wird unter Punkt 5.11 ein Geh- und Fahrrecht im Verlauf der Zufahrt zum Hochwasserschutzdamm für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten festgesetzt. Im Gegensatz dazu soll auf der Zufahrt überwiegend eine andere Nutzung, z.B. Stellplatzfläche, zugelassen werden (siehe letzter Satz des Punktes 5.11) – diesem wird nicht zugestimmt.	A 3.25 Tatsächlich ist die Beschreibung in der Begründung irreführend. Im nördlichen Bereich des Geh- und Leitungsrechtes befinden sich unterirdische Leitungen, auf denen sich Stellplätze befinden können. Im südlichen Bereich, der die Zufahrt für den Schutzdamm darstellt, ist dies nicht vorgesehen. Die Planzeichnung wird entsprechend der Unterhaltungsträger konkretisiert und die Beschreibung in der Begründung (Kap. 5.11 „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“) konkretisiert. B 3.25 Konkretisierung der Planzeichnung und Begründung.
3.26	Sollten Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Hausanschlussleitungen in die K 1355 verlegt werden, hat das jeweilige Ver- und Entsorgungsunternehmen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor der Bauausführung, das Verlegerecht beim Landkreis Harz, Amt für Kreisstraßen, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt zu beantragen.	A 3.26 Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei den weiteren Planungen zu beachten. B 3.26 Keine Änderung der Planung.
3.27	2. Untere Straßenaufsicht Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat,	A 3.27 Zur Kenntnis genommen.

<p><i>die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Weiterhin muss die Straße in der Lage sein, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen. Dies gilt auch für den nur ca. 50 m von der Zufahrt entfernt liegenden Verkehrsknoten K1355/ Apfelweg (siehe Kreisstraßenbelange). Das Plangebiet liegt direkt an der K1355 und ist somit an das öffentliche Straßennetz angebunden. Weiterhin wird das Plangebiet durch die öffentlichen Straßen „Apfelweg“ und „Karlstraße“ (Gemeindestraßen) erschlossen. Nach Punkt „4 Geplantes Vorhaben“ soll die Zufahrt zu den Parkplätzen über den „Apfelweg“ und die Anlieferung über die „Karlstraße“ erfolgen. Folglich ist die straßenmäßige Erschließung gegeben.</i></p>	<p>B 3.27 ---</p>
<p>3.28 Umweltamt / untere Wasserbehörde – SG Abwasser</p> <p><u>Bereich Schmutzwasser</u> Frau Kretschmar, Tel. 03941 5970-5704, E-Mail: anja.kretschmar@kreis-hz.de</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Abwässer, einschließlich Niederschlagswässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die von befestigten Flächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sollen nach § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.</p>	<p>A 3.28</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die schmutzwasserseitige Entwässerung ist über die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten (Kap. 7.2.2 „Schmutzwasserentsorgung“).</p> <hr/> <p>B 3.28 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.29 Die nördlich und südwestlich an den Änderungsbe- reich angrenzende Bebauung ist bereits schmutz- wasserseitig erschlossen. Auch in der Kreisstraße „Veckenstedter Weg“ befinden sich Ver- und Ent- sorgungsanlagen.</p> <p>Das anzuschließende Gebiet ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode bezüglich der Anschlussmöglichkeiten an be- stehende Leitungsnetze bzw. deren Erweiterung zu prüfen.</p>	<p>A 3.29</p> <p>Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme- Bode wurde beteiligt. Der Verband hatte im früh- zeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme abgeben. Hiernach wurde ein Leitungsrecht festgesetzt. Im Beteili- gungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Anregungen oder Bedenken mehr geäußert.</p> <hr/> <p>B 3.29 ---</p>
<p>3.30 <u>Bereich Niederschlagswasser</u> Herr Lindemann, Tel. 03941 5970-5726, E-Mail: Burkhard.lindemann@kreis-hz.de</p> <p>Vorbemerkung:</p> <p>In der Stellungnahme vom 05.08.2019 wurde das Fehlen von Angaben zur Niederschlagsentwässe- rung bemängelt. In den nunmehr ausgelegten Un- terlagen wird unter Ziff. 5.8 der Begründung auf eine geplante Versickerung verwiesen. Das in die- sem Zusammenhang erwähnte Versickerungsgut- achten ist auf der betreffenden Internetseite der Stadt Ilsenburg nicht vorhanden. Im ausgelegten Baugrundgutachten sind keine konkreten Angaben zur Versickerung des Nieder- schlagswassers enthalten. Hier wären Angaben aus einem hydrogeologischen Gutachten zur Beur- teilung erforderlich. Allerdings sind laut Baugrund- gutachten hohe Grundwasserstände im Bereich von 2,0 m bis 1,0 m unter GOK zu erwarten.</p>	<p>A 3.30</p> <p>Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Ober- flächenwasser soll soweit möglich auf dem Bau- grundstück versickert werden. Zudem ist ein An- schluss an die Regenwasserkanalisation geplant. Ggf. wird eine Regenrückhalteanlage erforderlich. Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im je- weiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies ist bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 4 „Oberflächenentwässerung“ enthalten. Die Begründung wird in Kap. 5.8 und 7.2.1 „Ober- flächenentwässerung“ ergänzt.</p>

<p>Dadurch ist eine Versickerung gemäß den Anforderungen nach DWA A 138 nicht möglich. Eine diesbezügliche wasserrechtliche Erlaubnis für eine Versickerung (§§ 8 und 10 WHG) kann daher wegen § 12 WHG nicht erteilt werden.</p>	<p>B 3.30 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.31 Ergebnis:</p> <p>Gegen den B-Plan bestehen Bedenken. Diese Bedenken können ausgeräumt werden, wenn im B-Plan eine andere schadlose Niederschlagswasserbeseitigung (entweder durch Kanalanschluss oder Direkteinleitung in ein Fließgewässer) nachgewiesen wird (§ 55 WHG). Bei Einleitung in ein Fließgewässer sind auf dem Grundstück / im Plangebiet Flächen für eine Rückhaltung der über den q_{zul} hinausgehenden Wassermengen nachzuweisen.</p>	<p>A 3.31</p> <p>s. voriger Pkt.</p> <p>B 3.31 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.32 Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung/Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt. Im konkreten Fall heißt dies, dass alle über den q_{zul} [zulässige Regenwasserabflussmenge], hinausgehenden Einleitmengen zurückzuhalten sind. 	<p>A 3.32</p> <p>Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>B 3.32 ---</p>
<p>3.33 2. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Versickerung muss entsprechend</p>	<p>A 3.33 Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>

	des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, erfolgen (§60 Abs. 1 WHG).	
		B 3.33 ---
3.34	3. Der Grundstückseigentümer ist nach § 79 b WG LSA zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet , soweit nicht die Gemeinde / Abwasserverband den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt .	A 3.34 Zur Kenntnis genommen.
		B 3.34 ---
3.35	4. Für die beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen.	A 3.35 Zur Kenntnis genommen.
		B 3.35 ---
3.36	<p>Umweltamt / untere Naturschutzbehörde Frau Grosa, Tel. 03941 5970-5729, E-Mail: bianca.grosa@kreis-hz.de</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist über den zu erwartenden Eingriff nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 1a BauGB und § 9 BauGB zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist nicht Gegenstand einer späteren Baugenehmigung, sondern gemäß § 1a BauGB bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Eingriffsregelung ist nicht wegwägbar, Eingriffe in Natur und Landschaft sind vom Vorhabenträger durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in geeigneter Form zu kompensieren (§§ 15 BNatSchG).</p>	<p>A 3.36</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung zum Entwurf des B-Planes erstellt. In diesem Zuge wurden auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt (textliche Festsetzung Nr. 7 „Kompensationsmaßnahmen“).</p>
		B 3.36 Keine Änderung der Planung.
3.37	<u>Teil 2 Umweltbericht</u>	A 3.37

<p>Punkt 3.1 Die Ilse als natürliches Gewässer (§ 30 Abs. 2 Nr.1 BNatSchG) befindet sich in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes und sollte in der Schutzgebietsaufzählung ergänzt werden.</p>	<p>Der Fluss „Ilse“ als gesetzlich geschütztes Biotop wird im Umweltbericht (Kap. 3.1 „Schutzgebiete“) ergänzt.</p> <hr/> <p>B 3.37 Ergänzung Umweltbericht.</p>
<p>3.38 Punkt 3.2.2 / Seite 33 Der Aussage, dass der Auwaldrest (WEA) nicht als LRT 91E0 anzusprechen ist, wird nicht gefolgt. Der Auwaldrest entspricht den Einstufungskriterien der FFH-Richtlinie nach Anhang I. Bitte korrigieren.</p>	<p>A 3.38 Der Anregung wird gefolgt und Kap. 3.2.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz“ des Umweltberichtes wird entsprechend angepasst.</p> <hr/> <p>B 3.38 Änderung Umweltbericht.</p>
<p>3.39 <u>Artenschutz</u> Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zu prüfen, ob Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43 EWG (FFH-RL) durch das Vorhaben möglicherweise von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.</p>	<p>A 3.39 In Kap. 3.2.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz“ des Umweltberichtes ist ein entsprechender Abschnitt zur artenschutzrechtlichen Prüfung bereits enthalten.</p> <hr/> <p>B 3.39 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.40 Die artenschutzrechtliche Betrachtung hätte besser als selbstständiger Teil unter Berücksichtigung der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG (§ 45 Abs. 5 BNatSchG) aufgeführten relevanten Tierarten abgehandelt werden sollen.</p>	<p>A 3.40 Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen weiterer Arten als denen im Umweltbericht genannten. Eine umfangreichere artenschutzrechtliche, auf einzelne Tierarten ausgedehnte Prüfung wird nicht für erforderlich gehalten. Daher wird an der gewählten Form der artenschutzrechtlichen Prüfung festgehalten.</p> <hr/> <p>B 3.40 Keine Änderung der Planung.</p>

<p>3.41 Auf die Zauneidechse, als FFH-Art, hätte im Bereich des Lagerplatzes eingegangen werden können. Dieser Bereich könnte früher eine Habitategnung für die Zauneidechse gewesen sein.</p>	<p>A 3.41 Im Rahmen der Begehung wurde der Bereich des Lagerplatzes auf seine Eignung u.a. als Lebensraum für Zauneidechsen beurteilt. Die Fläche ist durch Ruderalvegetation sowie Schotterflächen geprägt. Größere sandigen Offenflächen als bevorzugter Lebensraum von Zauneidechsen sind nicht vorhanden. Des Weiteren ergaben sich bei den Begehungen keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser Reptilienart. Diese Erläuterungen werden im Umweltbericht ergänzt (Kap. 3.2.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz“).</p> <p>B 3.41 Ergänzung Umweltbericht.</p>
<p>3.42 <u>Hinweise:</u></p> <p>2.1.1/ Seite 28 Besser wäre § 18 Abs. 1 BNatSchG statt §§ 14 BNatSchG zu verwenden, da über den Ausgleich, Vermeidung und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB entschieden wird.</p>	<p>A 3.42</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und Kap. 2.1.1 „Bundesnaturschutzgesetz“ entsprechend angepasst.</p> <p>B 3.42 Änderung Umweltbericht.</p>
<p>3.43 Im letzten Satz unter dem Punkt sollte der Biototyp erwähnt werden. „Über das auf der Fläche befindliche Biotop „Auwald“ ist vor Aufstellung des B-Plan entschieden worden.“</p>	<p>A 3.43 Der Anregung wird gefolgt und Kap. 2.1.1 „Bundesnaturschutzgesetz“ entsprechend angepasst.</p> <p>B 3.43 Änderung Umweltbericht.</p>
<p>3.44 7.1 Zur rechtlichen Begründung Verweis auf § 18 BNatSchG. Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt über die Vorschriften des BauGB. In § 18 BNatSchG ist das Verhältnis von Eingriffsregelung und Bauleitplanung geregelt. Danach ist im Rahmen der Bauleitplanung im Falle eines Eingriffs in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Bei</p>	<p>A 3.44</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen und der Verweis auf das Bundesnaturschutzgesetz in Kap. 7.1 des Umweltberichtes entsprechend angepasst.</p>

<p>baurechtlichen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB und bei Bebauungsplänen, die eine Planfeststellung ersetzen, wird dagegen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes entschieden.</p>	<p>B 3.44 Anpassung Umweltbericht.</p>
<p>3.45 7.2 Für die Überwachung der erheblichen Umweltbelastung obliegt der Gemeinde § 4c BauGB. Zur Sicherung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sollte die Gemeinde städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr.2 BauGB abschließen.</p>	<p>A 3.45 Die Stadt Ilsenburg hat mit der Projektgesellschaft einen städtebaulichen Vertrag im Dezember 2019 abgeschlossen, der u.a. auch die Durchführung der zeichnerisch und textlich festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt und sichert. Der Vertrag wurde der UNB zur Kenntnis gegeben.</p> <p>B 3.45 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.46 Umweltamt / untere Abfallbehörde Herr Brennecke, Tel. 03941 5970-5701, E-Mail: andreas.brennecke@kreis-hz.de</p> <p><i>Die o. g. Planung wurde entsprechend der Zuständigkeit im Abfallrecht bearbeitet. Zu den anfallenden Abfallarten, wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen unter Beachtung nachstehend aufgeführter Hinweise keine Bedenken.</i></p>	<p>A 3.46</p> <p><i>Zur Kenntnis genommen. s. folg. Pkt.</i></p> <p>B 3.46 ---</p>
<p>3.47 <i>Hinweise:</i></p> <p><i>Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBI. I Nr. 10) i. d. g. F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße</i></p>	<p>A 3.47</p> <p><i>Zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis „Erschließungsmaßnahmen, Bodenbelastungen, Altlasten“ ist bereits auf dem Plan enthalten. Dieser beinhaltet auch den Umgang mit den anfallenden Abfallarten.</i></p>

Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Gemäß § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbN) vom 18.04.2017 i. d. g. F sind die anfallenden Bau- und Abbruchabfälle Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis usw. voneinander getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Die getrennte Erfassung ist gem. § 8 Abs. 3 GewAbN durch die Erzeuger und Besitzer von Abfällen durch Praxisbelege wie Wiege- und Lieferscheine/Rechnungen und den beabsichtigten Verbleib der Abfälle zu dokumentieren. Für den Lagerbereich der Abfälle ist ein Plan/Skizze/Fotos in der Dokumentation mit anzugeben. Soweit die Abfälle nicht getrennt erfasst werden, sind die stattdessen entstehenden Gemische, sofern sie überwiegend Kunststoffe, Metalle und Holz enthalten, einer mechanischen Vorbehandlung zuzuführen. Dies ist ebenfalls entsprechend zu dokumentieren. Die Dokumentationsunterlagen sind der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der

<p><i>Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i. d. g. F einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.</i></p>	<p>B 3.47 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.48 Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde Herr Florschütz, Tel. 03941 59705765, E-Mail: marcus.florschuetz@kreis-hz.de</p> <p>Für den Geltungsbereich des B-Plans wurde in den Untersuchungen zu potentiellen Bodenverunreinigungen (IWK – November 2019) bzw. in der Auswertung zur Dioxinanalyse (IWK – Juni 2020) [festgestellt], dass die nutzungsbezogenen Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung deutlich unterschritten werden und dahingehend kein Handlungsbedarf für weitergehende Maßnahmen besteht.</p>	<p>A 3.48</p> <p>---</p> <p>B 3.48 ---</p>
<p>3.49 Im Bereich des „Spielplatz Karlstraße“ wurden im Rahmen von Untersuchungen auf diversen Kinderspielflächen in der Umgebung von Ilsenburg (LAU FG Altlasten – August 2018) erhöhte Schwermetallbelastungen – hier Blei - nachgewiesen, welche die nutzungsbezogenen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung überschritten. Daraufhin wurde der Spielplatz Karlstraße verkleinert, die Geräte umgesetzt und die Spielfläche mit einer Geotextil – Schicht und einer Mutterbodenaufgabe versehen. Der Sand um die Geräte wurde erneuert und Fallschutzmatten eingebaut. Die verbliebene Restfläche ist vollständig begrünt, damit der direkte Kontakt über den Pfad Mensch – Boden wirksam unterbrochen bleibt.</p>	<p>A 3.49</p>

<p>Sollten im Zuge der Errichtung des „Einkaufcenter Apfelweg“ hier Eingriffe erfolgen, so sind diese mit der unteren Bodenschutzbehörde des LK Harz im Vorfeld konkret abzustimmen und die baulichen Veränderungen des als Grünfläche/Spielplatz dargestellten Teilbereiches entsprechend bodenschutzrechtlich zu begleiten.</p>	<p>Der Hinweis wird auf dem Plan ergänzt (Hinweis Nr. 4 „Erschließungsmaßnahmen, Bodenbelastung, Altlasten“).</p>
<p>3.50 <i>Sollten sich trotz der bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen noch Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 0 39 41/59 70-57 65 oder -57 60) unverzüglich zu informieren.</i></p>	<p>A 3.50 <i>Ein Hinweis „Erschließungsmaßnahmen, Bodenbelastungen, Altlasten“ ist auf dem Plan bereits enthalten. Dieser beinhaltet auch den Umgang mit möglichen Bodenkontaminationen.</i></p>
<p>3.51 Die bei der Plandurchführung unvermeidliche Bodenversiegelung, welche am Standort zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führen wird, kann über den nach Biotopwert berücksichtigten Ausgleich an anderer Stelle kompensiert werden.</p>	<p>A 3.51 Zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.52 Umweltamt / untere Forstbehörde Herr Stuy, Tel. 03941 5970 4559, E-Mail: christian.stuy@kreis-hz.de</p> <p><i>Bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 35 „Einkaufcenter am Apfelweg“ ist kein Wald im Sinne § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) betroffen. Aus Sicht der Unteren Forstbehörde gibt es zu dem Vorhaben keine Bedenken.</i></p>	<p>A 3.52</p> <p><i>Zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>3.53 Hinweis:</p>	<p>A 3.53</p>

<p>Als Kompensationsfläche wurde in der Gemarkung Drübeck, Flur 11, Flurstück 7 tlw. eine Kompensationsfläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich mit einer Flächengröße von ca. 0,15 Hektar zur Verfügung gestellt. Bei der Anpflanzung mit Waldbäumen ist darauf zu achten, dass die Baumart Gemeine Esche (Fraxinus Excelsior), auf Grund des Eschentriebsterbens ausgeschlossen oder nur mit wenigen Exemplaren verwendet wird.</p>	<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 7 sind 4 Baumarten zum Anpflanzen genannt. Die Gemeine Esche wird aus der Festsetzung gestrichen. Die Grundziele der Planung sind hiervon nicht betroffen. Die Änderung ist mit allen Betroffenen abgestimmt. Eine erneute Auslegung wird nicht erforderlich.</p>
<p>3.54 Fachbereich Landrat/FD Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur Frau Degen/Herr Strauch, Tel. 03941 5970-6312(-4361), E-Mail: annekathrin.degen@kreis-hz.de</p> <p><u>Wirtschaftsförderung</u></p> <p>Der Fachdienst Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur befürwortet das Vorhaben, in Ilsenburg ein „Nahversorgungszentrum am Apfelweg“ zu errichten. Durch die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ist aus unserer Sicht hinreichend belegt, dass in Ilsenburg weiterer Bedarf an wohnortnaher Grundversorgung besteht. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelvollsortiment und ein Lebensmittel-Discounters entstehen, in denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse erfüllt und sichert werden. Die Stadt Ilsenburg verfolgt mit dem Vorhaben das Ziel, die Stadt als Grundzentrum zu stärken und ein Abfluss an Kaufkraft in benachbarte Regionen zu vermeiden. Mit dem Nahversorgungszentrum wird auch der Tourismus in Ilsenburg und Umgebung unterstützt. Vor allem sich selbstversorgende Touristen werden ein attraktives und umfängliches Angebot erhalten.</p>	<p>B 3.53 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <p>A 3.54</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Das Plangebiet ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch fußläufig oder mit Fahrrad zu erreichen.</p>	<p>B 3.54 ---</p>																																																			
<p>3.55 <u>Tourismus:</u></p> <p>Der Fachdienst Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur hält vorhergehende Stellungnahmen zum o.g. Gebiet aufrecht und gibt folgende Hinweise.</p> <p>Die Einwohnerzahl ist geringfügig um 9 Einwohner auf 9.526 (Stand 2018) gesunken.</p>	<p>A 3.55</p> <p>Zur Stellungnahme vom 05.08.2019 s. Pkte. 3.77ff</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 3.55 ---</p>																																																			
<p>3.56</p> <p>Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt endgültiges Ergebnis</p> <p>Kreis Harz nach Gemeinden - alle Angaben einschließlich Camping</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Stadt / Gemeinde</th> <th colspan="3">Stand Dezember 2019</th> <th colspan="3">Januar bis Dezember 2019</th> <th rowspan="3">Differenz Ankünfte zu 2018</th> <th rowspan="3">Differenz Übernachtungen zu 2018</th> </tr> <tr> <th>Betriebe</th> <th>angebotene Schlafgelegenheiten 1)</th> <th>durchschnittl. Auslastung d. angebot. Schlafg.</th> <th>Ankünfte</th> <th>Übernachtungen</th> <th>durchschnittl. Aufenthaltsdauer</th> </tr> <tr> <th>gesamt</th> <th>geöffnete</th> <th>%</th> <th>Anzahl</th> <th>Anzahl</th> <th>Tag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ilsenburg (Harz), Stadt</td> <td>20</td> <td>19</td> <td>1.235</td> <td>37</td> <td>69.875</td> <td>160.483</td> <td>2,3</td> <td>3.506</td> <td>16.863</td> </tr> <tr> <td>Kreis Harz gesamt</td> <td>361</td> <td>347</td> <td>21.942</td> <td>37</td> <td>1.062.450</td> <td>2.963.286</td> <td>2,8</td> <td>59.285</td> <td>171.914</td> </tr> <tr> <td>Land Sachsen-Anhalt</td> <td>1.179</td> <td>1.062</td> <td>66.141</td> <td>33</td> <td>3.603.700</td> <td>8.645.180</td> <td>2,4</td> <td>171.014</td> <td>410.292</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>... nichts vorhanden (genau Null) 1) Doppelbetten zählen als 2 Schlafgelegenheiten. Für Camping wird 1 Stellplatz in 4 Schlafgelegenheiten umgerechnet.</small></p> <p>Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt</p> <p>Neben den Einwohnern sind ca. 69.000 Ankünfte mit 160.000 Übernachtungen für die Ermittlung des Bedarfes eine zu beachtende Größe. Die Gäste halten sich durchschnittlich 2,3 Tage in Ilsenburg auf.</p> <p>Hierbei sind nur die gewerblichen Betriebe gemäß Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt gezählt. Der Beherbergungsmarkt unter 11 Betten wird per 2019 mit 121 Anbietern mit 495 Betten angegeben (Quelle: Zuarbeit für Masterplan Tourismus des Landes Sachsen-Anhalts 2020 – 2027). Die touristischen Leistungsträger stellen folgende touristische Kennziffern zur Verfügung.</p>	Stadt / Gemeinde	Stand Dezember 2019			Januar bis Dezember 2019			Differenz Ankünfte zu 2018	Differenz Übernachtungen zu 2018	Betriebe	angebotene Schlafgelegenheiten 1)	durchschnittl. Auslastung d. angebot. Schlafg.	Ankünfte	Übernachtungen	durchschnittl. Aufenthaltsdauer	gesamt	geöffnete	%	Anzahl	Anzahl	Tag	Ilsenburg (Harz), Stadt	20	19	1.235	37	69.875	160.483	2,3	3.506	16.863	Kreis Harz gesamt	361	347	21.942	37	1.062.450	2.963.286	2,8	59.285	171.914	Land Sachsen-Anhalt	1.179	1.062	66.141	33	3.603.700	8.645.180	2,4	171.014	410.292	<p>A 3.56</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
Stadt / Gemeinde		Stand Dezember 2019			Januar bis Dezember 2019					Differenz Ankünfte zu 2018	Differenz Übernachtungen zu 2018																																									
		Betriebe	angebotene Schlafgelegenheiten 1)	durchschnittl. Auslastung d. angebot. Schlafg.	Ankünfte	Übernachtungen	durchschnittl. Aufenthaltsdauer																																													
	gesamt	geöffnete	%	Anzahl	Anzahl	Tag																																														
Ilsenburg (Harz), Stadt	20	19	1.235	37	69.875	160.483	2,3	3.506	16.863																																											
Kreis Harz gesamt	361	347	21.942	37	1.062.450	2.963.286	2,8	59.285	171.914																																											
Land Sachsen-Anhalt	1.179	1.062	66.141	33	3.603.700	8.645.180	2,4	171.014	410.292																																											

<p>Quelle: Zuarbeit für Masterplan Tourismus des Landes Sachsen-Anhalts 2020 – 2027 – Stand 31.12.2019:</p> <table border="1" data-bbox="745 285 1341 389"> <tr> <td>Harzlandhalle</td> <td>49.000 Gäste</td> </tr> <tr> <td>Klöster Drübeck und Ilsenburg</td> <td>93.100 Gäste</td> </tr> <tr> <td>Nationalparkhaus</td> <td>10.150 Gäste</td> </tr> <tr> <td>Rangerstation Scharfenstein</td> <td>23.000 Gäste</td> </tr> </table>	Harzlandhalle	49.000 Gäste	Klöster Drübeck und Ilsenburg	93.100 Gäste	Nationalparkhaus	10.150 Gäste	Rangerstation Scharfenstein	23.000 Gäste	<p>B 3.56 ---</p>
Harzlandhalle	49.000 Gäste								
Klöster Drübeck und Ilsenburg	93.100 Gäste								
Nationalparkhaus	10.150 Gäste								
Rangerstation Scharfenstein	23.000 Gäste								
<p>3.57 Bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens sind die vier wichtigen Rad-Wanderwege: <i>Ilseradweg, Radweg „Kleine Harzvorland-Tour“, „Radroute am Grünen Band im nördlichen Harzvorland“ sowie Route „Wasser am Grünen Band“ zu beachten.</i> Frühzeitige Kennzeichnung und Information zu Baustellen, Umleitungen, Sperrungen etc. helfen bei der Besucherlenkung und Sicherheit vor Ort.</p>	<p>A 3.57 Die genannten Radwanderwege verlaufen entlang des „Veckenstedter Weges“, der östlich an das Plangebiet angrenzt. Sie sind in der Begründung in Kap. 2 „Geltungsbereich“ und im Umweltbericht in Kap. 3.2.1 „Schutzgut Mensch“ bereits enthalten. Die Radwanderwege bleiben in ihrer bestehenden Form erhalten. Das Einkaufscenter wird sich in die Siedlungsstruktur einfügen und auf die Radwanderwege keine negative Beeinträchtigung haben. Die Hinweise zu frühzeitigen Informationen sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>B 3.57 Keine Änderung der Planung.</p>								
<p>3.58 Zu errichtende Gebäude sollten sich in die natürliche Umgebung als auch an das Ortsbild anpassen.</p>	<p>A 3.58 Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein Einfügen der Gebäude in die Umgebung gesichert.</p> <p>B 3.58 Keine Änderung der Planung.</p>								
<p>3.59 Eine <i>barrierefreie</i> mindestens aber <i>barrierearme/funktionelle Konzeption</i> sind zukünftig für die Erschließung aller Zielgruppen unabdingbar.</p>	<p>A 3.59 Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>B 3.59 Keine Änderung der Planung.</p>								
<p>3.60 Die <i>Überlegungen zur Nachnutzung</i> des <i>Altstandorte</i> werden <i>begrüßt, auch generationsübergreifende Projekte</i> wären denkbar.</p>	<p>A 3.60 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 3.60 ---</p>								
<p>3.61 Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten:</p>	<p>A 3.61 Zur Kenntnis genommen.</p>								

<ul style="list-style-type: none"> • Amt f. Gebäude u. Schulverwaltung/kreisliche Liegenschaften • Amt f. Gebäude u. Schulverwaltung/ Schulentwicklungsplanung, Bildungsbüro • Ordnungsamt/Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde • Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung • Umweltamt/untere Wasserbehörde SG Wasser • Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde <p>Keine Stellungnahme abgegeben hatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobilitätsmanagement/ÖPNV • Gesundheitsamt 	<p style="text-align: right;">B 3.61 ---</p>
<p>3.62 (B)</p> <p>Die Stadt Ilsenburg plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ um Baurecht für die Ansiedlung von 2 weiteren Lebensmittelmärkten zu schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird für den Geltungsbereich die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg durchgeführt.</p> <p>Da das geplante Vorhaben im Detail feststeht (Begründung, Seite 15), wäre für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zu empfehlen.</p>	<p style="text-align: right;">A 3.62</p> <p style="text-align: right;">Es wird an einem „normalen“ Bebauungsplan festgehalten, um ggf. später gewünschte Veränderungen der Planung und Umsetzung flexibler zu ermöglichen.</p> <p style="text-align: right;">B 3.62 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.63 Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <p>Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen sehen keine Festsetzung hinsichtlich</p>	<p style="text-align: right;">A 3.63</p>

	<p>erforderlicher Erschließungsmaßnahmen vor. Sowohl verkehrliche als auch leitungsgebundene Erschließungsmaßnahmen sind im zeichnerischen Teil festzusetzen. In diesem Zusammenhang wird auf § 8 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB verwiesen.</p>	<p>Die Erschließung des Plangebietes ist durch angrenzende, öffentliche Straßen (mit entsprechenden Leitungsführungen) gesichert.</p>
<p>3.64 Es sind Festsetzungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung aufzunehmen. Soweit Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich werden, sind sie im Plan festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB, siehe auch untere Wasserbehörde).</p>	<p>B 3.63 Keine Änderung der Planung.</p> <p>wie Pkt. A 3.30:</p> <p>A 3.64 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll soweit möglich auf dem Baugrundstück versickert werden. Zudem ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation geplant. Ggf. wird eine Regenrückhalteanlage erforderlich. Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies ist bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 4 „Oberflächenentwässerung“ enthalten. Die Begründung wird in Kap. 5.8 und 7.2.1 „Oberflächenentwässerung“ ergänzt.</p>	<p>B 3.64 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.65 Hinsichtlich der Löschwasserentnahme sollten die in der Begründung auf Seite 21/22 genannten herangezogenen Hydranten im Planteil als Hinweis benannt werden. Der Hinweis sollte die Entfernung zum Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten benennen.</p>	<p>A 3.65 Der Anregung wird nachgekommen und die Hydranten in der Begründung näher beschrieben. Die Hydranten sind in der Begründung bereits ausreichend beschrieben. Die Leistungsfähigkeit/Kapazität der Hydranten wird ergänzt.</p>	<p>B 3.65 Ergänzung Begründung.</p>
<p>3.66 Textliche Festsetzungen:</p> <p>Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die Festsetzung zur Gebäudehöhe bezieht sich auf „den höchsten Punkt mit der zum Gebäudeeingang nächstgelegenen Stellplatzfläche im Geltungsbereich.“ Dieser Höhenbezugspunkt ist nicht hinreichend bestimmt genug (Normenklarheit). Weiterhin würde diese Festsetzung voraussetzen, dass hinsichtlich der zeitlichen Abfolge der Bebauung im Geltungsbereich zuerst der Parkplatz</p>	<p>A 3.66</p> <p>Der Höhenbezugspunkt wird bestimmt definiert. Für die zulässige Gebäudehöhe sowie die zulässige Höhe des Werbepylons wird ein Bezugspunkt über Normalhöhennull definiert. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung des Bezugspunktes. Die Inhalte/Ziele zur Höhenfestsetzung bleiben bestehen.</p>	

	<p>errichtet werden müsste um anschließend die Gebäudehöhe überhaupt ermitteln zu können. Es sollte ein Bezugspunkt auf Grundlage des Höhenbezugssystems festgesetzt werden. Die Höhenangaben sollten dabei zwingend Bestandteil des Geltungsbereichs sein bzw. könnte alternativ der Geltungsbereich um einen Höhenplan ergänzt werden.</p>
<p>3.67 Nr. 5 Schalltechnische Vorgaben</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen beschreiben die Standorte der Lärmschutzwände 1 und 2 sowie die Beschaffenheit der Fahrgassen. Zusätzlich sollten die Standorte der Lärmschutzwände (wie in Anlage 4 des Schallschutzgutachtens) konkret im zeichnerischen Teil festgesetzt werden.</p>	<p>B 3.66 Redaktionelle Anpassung der Planung.</p> <hr/> <p>A 3.67 Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Daher sind die Standorte der Lärmschutzwände zzt. nicht zu bestimmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und das Gutachten wurden mit der Unteren Immissions-schutzbehörde abgestimmt. Die Untere Immissions-schutzbehörde hat keine Anregungen oder Bedenken geäußert (s. Schreiben vom 19.11.2020, Pkt. 3.61).</p> <p>B 3.67 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.68 Nr. 6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Für den Bereich der Anpflanzfestsetzung sollte die zeichnerische Darstellung angepasst werden. Die Grundfläche ist bisher farblich als Sonderbaufläche festgesetzt worden. Dies widerspricht dem offensichtlichen Grundgedanken, hier eine Fläche zur Anpflanzung zu entwickeln.</p>	<p>A 3.68</p> <p>Beide Darstellungen sind grundsätzlich möglich. Es wurde die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gewählt, da das Grundstück insgesamt zu diesem Zweck genutzt wird. Damit wird auch die maximale Grundflächenzahl auf Grundlage des Gesamtgrundstücks berechnet. Dennoch ist das Grundstück durch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegliedert, die entsprechend festgesetzt werden (überbaubare Fläche, Freifläche z.B. für Stellplätze, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Geh- Fahr- und Leitungsrechte).</p> <p>B 3.68 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.69 Begründung:</p>	<p>A 3.69</p>

<p>Auf Seite 20 unter Gliederungspunkt 5.11 erfolgt der Hinweis, dass sich im Plangebiet ein Damm zum Hochwasserschutz befindet. Die Lage sollte in der Planzeichnung dargestellt und mit entsprechenden Festsetzungen gesichert werden. Die Begründung nimmt an der rechtlichen Gestaltung nicht teil; sie dient lediglich der Erläuterung der getroffenen Festsetzungen (zeichnerisch oder textlich).</p>	<p>Der Damm zum Hochwasserschutz befindet sich nicht im Plangebiet, sondern südlich daran angrenzend. Dies wird in der Begründung in Kap. 5.11 „Geh- und Fahrrecht“ deutlicher formuliert. s. auch Pkt. A 10.1</p> <hr/> <p>B 3.69 Änderung Begründung.</p>
<p>3.70 Hinsichtlich der beabsichtigten Zulässigkeit des Werbepylons (Seite 21, Pkt. 6.2) ist der Standort ohne konkrete Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs nicht hinreichend bestimmt genug.</p>	<p>A 3.70 Der Standort des Werbepylons wird wie folgt definiert: „Im Bereich nordöstlich des Geh-Fahr- und Leitungsrechtes für Gas und Trinkwasser ist ein Werbepylon ... zulässig“. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht geändert. Die Konkretisierung der Definition ist mit den Betroffenen abgestimmt. Daher ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich. s. auch Pkt. A 3.66</p> <hr/> <p>B 3.70 Redaktionelle Anpassung der Planung.</p>
<p>3.71 Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung hat sich nach § 2 Abs. 4 BauGB inhaltlich an den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu orientieren.</p>	<p>A 3.71 Der Umweltbericht orientiert sich an den Anforderungen der Anlage 1 BauGB.</p> <hr/> <p>B 3.71 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>3.72 <i>Der ausgefertigte Bebauungsplan soll alle erforderlichen Teile zusammenhängend erkennen lassen (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken auf einem Dokument).</i></p>	<p>A 3.72 <i>Der Plan ist vollständig. Für die Satzungsfassung wird ein (vollständiges) Plandokument erstellt.</i></p> <hr/> <p>B 3.72 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p>
<p>3.73 <i>Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Er ist nur dann nicht genehmigungsbedürftig, wenn er erst nach</i></p>	<p>A 3.73 <i>Zur Kenntnis genommen.</i></p>

	dem Wirksamwerden dieser <i>1. Änderung in Kraft tritt.</i>	B 3.73 ---
	3.74 Die <i>Satzung</i> darf <i>erst</i> dann erlassen werden, <i>wenn</i> das <i>Befreiungsverfahren</i> hinsichtlich des besonders <i>geschützten Biotops abgeschlossen</i> ist.	A 3.74 Zur Kenntnis genommen. Eine Ausnahmegenehmigung wurde inzwischen erteilt. Die Information wird in die Begründung/Umweltbericht aufgenommen. B 3.74 Änderung Begründung/Umweltbericht.
	3.75 Es wird darum gebeten, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen. <i>Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.</i>	A 3.75 Die Hinweise werden berücksichtigt. B 3.75 ---
	3.76 Es wird darum gebeten, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bebauungsplan auch X-Planungskonform zeitnah dem Landkreis Harz zur Verfügung steht. Ansonsten wird um die Zusendung von 2 Ausfertigungsexemplaren gebeten.	A 3.76 Den Bitten wird nachgekommen. B 3.76 ---
Schreiben vom 05.08.2019	3.77 Fachdienste Standortförderung, Tourismus-, Kultur-, Regionalentwicklung Frau Degen, Tel. 03941 5970-6312, E-Mail: anne-kathrin.degen@kreis-hz.de Der Fachdienst Standortförderung, Tourismus und Kultur hält folgende Hinweise bereit. In Ilsenburg sind laut Internet drei Lebensmittel- und zwei Textil-Discounter ansässig.	A 3.77

(Quelle: <https://www.google.de/search?g=einkaufen+ilsenburg>)

Eine Bedarfsanalyse ist in der Begründung für den Bebauungsplan nicht ersichtlich. Die Einwohnerzahlen sind von 9.447 (Stand 2015) auf 9.593 (Stand Juni 2016) bzw. 9.535 (Stand Dez. 2017) um rund 100 Einwohner gestiegen.

Zu den Bedarfen der Einwohner müssen noch ca. 65.000 Ankünfte mit einem durchschnittlichen Aufenthalt von 2,2 Tagen gerechnet werden. Hierbei sind nur die gewerblichen Betriebe gezählt, die an das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt melden. Der Beherbergungsmarkt unter 11 Betten wird per 2014 mit 122 Anbietern mit 439 Betten angegeben (Quelle: Zuarbeit für Zukunftskonzept Harz 2025). Nicht erfasst sind die Beherbergungszahlen für Übernachtungen bei Verwandten und Freunden.

Ausgewählte Gemeinden im Kreis Harz - alle Angaben einschließlich Camping

Stadt/ Gemeinde	durchschnittl. Auslastung	Ankünfte	Übernach- tungen	durchschnittl. Aufenthalts- dauer	durchschnittl. Auslastung	Ankünfte	Übernach- tungen	durchschnittl. Aufenthalts- dauer	Differenz Ankünfte	Übernachtung
	%	Anzahl		Tage	%	Anzahl		Tage		
Ilsenburg (Harz), Stadt	40	84 319	140 097	2,2	40,4	69 380	154 422	2,2	5.061	14.325
	2015				2016					
Ilsenburg (Harz), Stadt	40,4	69 380	154 422	2,2	40	68 840	152 671	2,2	-540	-1.751
	2017				2018					
Ilsenburg (Harz), Stadt	40	68 840	152 671	2,2	36,6	65 367	143 620	2,2	-3.473	-9.051

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Es wurde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt.-In der Analyse wurden sowohl die Einwohner als auch Touristen berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden bereits in die Begründung übernommen.

B 3.77 Keine Änderung der Planung.

3.78 Der Ausbau und Erhalt des Handels muss durch gezielte Initiativen und Aktionen unterstützt werden, Für das Ortsbild sollte unbedingt vermieden werden, dass gleiche Anbieter an neuen Standorten bauen/ eröffnen, während der bisherige Standort ohne nachhaltige Weiternutzung brachliegt. „Verlassene Marktstandorte“ vermitteln ein unerwünschtes Image von einem Ort.

A 3.78 Der jetzige Standort des von der Edeka betriebenen Supermarktes erfüllt aufgrund seiner Größe (VK knapp 1.000 m²) und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten lt. Gutachten nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen Vollsortimenter. Unabhängig von der Planung des neuen Vorhabens ist daher zu erwarten, dass sich der alte Markt nicht halten kann und eine Nachnutzung der Fläche gefunden werden muss. Potenzielle Nachnutzungsoptionen ergeben sich lt. Gutachten eher für kleinere u. U. mehrere Shops und Dienstleister.

		<p>Die Stadt Ilsenburg bemüht sich in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger eine Nachnutzung zu finden. Anbieten würden sich z. B. Fitnesscenter, Tagespflege für Senioren/Seniorenbetreuung oder Handel. Es besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992 für den Standort. Mit ihm sind ein Supermarkt, Discounter, Shops und Büros festgesetzt. Bei Umnutzungen ist ggf. eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Unterer Absatz auch in Pkt. A 37.2</p> <p>B 3.78 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>3.79 Bei der Planung sind die die vier Radwanderwege: Ilseradweg, Radweg „Kleine Harzvorland-Tour“, „Radroute am Grünen Band im nördlichen Harzvorland“ sowie Route „Wasser am Grünen Band“ zu beachten. Insbesondere hinsichtlich der Überlegungen das „Grüne Band“ zum Nationalen Naturmonument zu erheben. Obendrein steht das 30jährige Jubiläum des Mauerfalls an, so dass diesen Routen politisch und marketingtechnisch größere Aufmerksamkeit gewidmet werden wird.</p>	<p>A 3.79 s. Pkt. A 3.57</p> <p>B 3.79 s. Pkt. B 3.57</p>
	<p>3.80 Vom Bereich Standortförderung gibt es keine Gedanken oder Hinweise.</p>	<p>A 3.80 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 3.80 ---</p>
<p>4 Regionale Planungs-gemeinschaft Harz</p> <p>Schreiben vom 19.11.2020</p>	<p>4.1 [Einleitend sind allgemeine gesetzliche Vorgaben/Grundlagen zum Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz und die zugrundeliegenden Pläne beschrieben.]</p> <p>Mit dem o.g. B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in einem Sondergebiet im Grundzentrum Ilsenburg geschaffen werden. Hier ist geplant, einen Vollsortimenter mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche und einen Discounter mit ca. 1.400</p>	<p>A 4.1 ---</p>

	<p>m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Weiterhin sollen auf ca. 280 m² Verkaufsfläche Dienstleistungsbetriebe und kleinere Verkaufsstellen sowie ein Café errichtet werden</p>	<p>B 4.1 ---</p>
	<p>4.2 In der Stellungnahme vom 31.07.2019 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums befindet, jedoch über einen Kilometer außerhalb des für Ilsenburg abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz“ von 2014 (REHK). Im nun vorgelegten Entwurf wird auf Seite 11 der Begründung festgestellt, dass es sich bei dem Plangebiet um einen durch „Siedlungsbereiche und Verkehrswege verhältnismäßig isolierten Bereich“ handelt. Somit dürfte es sich bei dem Vorhaben um keinen „städtebaulich integrierten“ Standort handeln, wie gemäß Z 28 (Übernahme Z 48 des LEP2010) und G 34 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ gefordert.</p>	<p>A 4.2 Es handelt sich bei dem Vorhabenstandort, um einen Standort an städtebaulich integrierter Lage mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nahversorgung. Das Planareal ist an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Dass es sich um einen durch „Siedlungsbereiche und Verkehrswege verhältnismäßig isolierten Bereich“ handelt, ist aus dem Sachzusammenhang genommen. Es geht handelt sich hierbei nicht um eine Auseinandersetzung mit der die städtebauliche integrierte Lage, sondern darum, ob die ökologische Anbindung an den naturnahen Bereich der Ilse-Aue möglich ist. Also um die Betrachtung des Plangebiets im Sinne eines Naturraumes. In der Begründung sind zwei Themen genannt: die städtebaulich integrierte Lage und die im Sinne einer ökologischen Anbindung isolierte Fläche. Dies steht nicht im Widerspruch zueinander, sondern befindet sich im Gegenteil in direkt kausalem Zusammenhang: weil Siedlungsraum und Straße den Bereich begrenzen (die Fläche also siedlungsmäßig integriert ist), handelt es sich um eine isolierte Fläche im Sinne eines Naturraumes.</p> <p>B 4.2 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>4.3 In der Begründung zum B-Plan wird dargelegt, dass sich mit der geplanten Ansiedlung im Ergebnis der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels und der Nahversorgung der Stadt Ilsenburg und anderer Gemeinden ergibt. Derzeit befinden sich im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Ilsenburg und deren</p>	<p>A 4.3 Kernstadtnähere Alternativstandorte zum nunmehr verfolgten Projektstandort Apfelweg stehen nicht zur Verfügung. Der Bereich Harzburger Straße und westlich davon wird bereits durch Lidl und Netto nahversorgt. Eine weitere Nahversorgungskonzentration in diesem Stadtbereich wäre, selbst wenn sie möglich wäre, gegenüber der derzeitigen Standortlösung kein Vorteil.</p>

Optionsraum gemäß REHK **keine Nahversorgungseinrichtungen**. Mit der **Neuplanung** von Edeka und Aldi hätte die Stadt die **Chance**, den **zentralen Versorgungsbereich** (oder zumindest deren Nahbereich Harzburger Straße und westlich davon) **aufzuwerten**. Gemäß der Umverteilungsbeurteilung wird es einen Kaufkraftabfluss bei den Nahversorgern Netto und Lidl im westlichen Stadtbereich in Ilsenburg von fast 14 % geben, was jedoch vom Gutachter als unkritisch eingeschätzt wird. Der Gutachter schätzt ein, dass die Tragfähigkeit dieser Nahversorger dennoch weiterhin gegeben ist und sich der Umsatz (im Lidl und Netto) einstellen wird, der vor der Aldi-Schließung vorhanden war. Dennoch ist die **Umsatzumverteilungsquote** von fast 14 % **so erheblich**, dass die **verbrauchernahe Versorgung** der Bevölkerung in Ilsenburg selbst (vor allem durch LIDL) **gefährdet scheint**.

Erhöhte Umverteilungsquoten betreffen die Standorte von Lebensmittel-Discountern, die im Wettbewerb vornehmlich mit dem wieder angesiedelten Aldi-Discountmarkt stehen. Als Aldi seine Ilsenburg-Filiale in der Heinrich-Heine-Straße auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgab, profitierten die ansässigen Discounter Netto (eröffnet 1998), Lidl (eröffnet 2004) und abgeschwächter Netto in Darlingerode (eröffnet 2010) von den freigesetzten Marktanteilen und wurden ihrerseits gestärkt. Seither hat sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ilsenburg nicht verändert. Die von der Wiederansiedlung des Aldi-Discountmarktes bei zwischenzeitlich erheblich gestiegenem Nachfragevolumen ausgehenden Verdrängungswirkungen sind zu einem Gutteil Rückholeffekte und können ohne Standortgefährdung zugemutet werden. Da die Nachfrageplattform für Nahversorgung sich durch stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben weiter positiv entwickelt, werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Marktwachstum zudem sukzessive abgebaut. Die jüngsten Modernisierungen und auch Markterweiterungen der in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die

		<p>ihreseite kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p>Auch in Pkt. A 28.3</p>
	<p>4.4 Ein raumordnerischer Konflikt würde sich ergeben, wenn sich negative Auswirkungen infolge der geplanten Ansiedlung auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt wie auch anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen. Für die Ortsteile der Gemeinde Nordharz lagen diese Umverteilungswerte zwischen ca. 4 und 6 %. Somit dürfte sich rein rechnerisch hierzu kein raumordnerischer Konflikt ergeben. Ob die Nahversorgung in Veckenstedt durch das Vorhaben jedoch tatsächlich nicht gefährdet ist, bleibt abzuwarten, zumal das Vorhaben direkt an der Ausfahrtstraße nach Veckenstedt gelegen ist.</p>	<p>B 4.3 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <hr/> <p>A 4.4 Diese lokalen Lebensmittelmärkte des Umlands sind schwerpunktmäßig auf die örtliche Grundversorgung fokussiert, daher ergeben sich gemäß Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 geringe bis mäßige Umsatzumverteilungsquoten zwischen -3,9 (OT Wasserleben) bis -5,7 % (OT Stapelburg). Veckenstedt bewegt sich etwa in der Mitte dieser Spanne. Da der dortige Markt genossenschaftlich von einem Großteil der Bevölkerung getragen wird und somit über eine überdurchschnittlich hohe Kundenbindung verfügen dürfte, kann diese Größenordnung durchaus noch unterschritten werden.</p> <p>Die Verdrängungseffekte im Umland können ebenso wie in der Standortgemeinde Ilsenburg im Zeitablauf durch steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung sukzessive ausgeglichen werden. Das Risiko einer durch das Projekt hervorgerufenen Ausdünnung der Nahversorgung im ländlichen Raum ist insoweit gering einzuschätzen. Für größere Lebensmittelkäufe orientiert sich die Bevölkerung dieser Ortschaften bereits in der Ausgangslage in hohem Maße auswärts und nutzt</p>

	<p>Hier wäre eine vertiefende interkommunale Abstimmung gemäß G 36 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ hilfreich gewesen, um den schwach aufgestellten Einzelhandels-Grundversorger in Veckenstedt nicht zu gefährden. Es wird empfohlen, diese Abstimmung im weiteren Verfahren nachzuholen.</p>	<p>hierfür den Pkw. Derartige Käufe werden zum Untersuchungsstandort umgelenkt. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert. Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen. Die umliegenden Gemeinden wurden im Rahmen der Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) zur Planung des Einkaufszentrums beteiligt. Aus den Unterlagen gehen die Zielsetzungen zur Errichtung eines Einkaufszentrums hervor. In G 36 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ ist keine konkrete Vorgehensweise gefordert. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Beteiligungen im Rahmen der</p>
--	--	---

	<p>Bauleitplanungen im Sinne der interkommunalen Abstimmung ausreichend sind. Dies wird in der Begründung (Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung - Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung“) ergänzt.</p> <hr/> <p>B 4.4 Ergänzung textl. Festsetzungen und Begründung.</p>
<p>4.5 Die Umverteilung in der Kernstadt Ilsenburg selbst wird aus raumordnerischer Sicht ebenfalls kritisch gesehen, da die Nahversorgung in Teilbereichen des Grundzentrums gefährdet scheint. Insbesondere die Kombination eines geplanten Supermarktes (Edeka) mit einem Magnet-Discounter wie Aldi dürfte genug Zugkraft für den Kernort Ilsenburg entwickeln, um erhebliche Kaufkraft zu binden. Ein Markt allein hätte nur eine verminderte Zugkraft und somit möglicherweise auch kein raumordnerisches Problem. Demzufolge sollte die Stadt die angedachte Verkaufsfläche von 3.880 m² erheblich reduzieren (z. B. nur die Ausweisung eines Marktes). Damit könnte dann auch Z 28 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ (eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung darf nicht gefährdet werden) ausreichend beachtet werden. Es wird gutachterlich nicht ausgeschlossen, dass eine mehr als unerhebliche Umverteilung in der Kernstadt selbst stattfinden könnte. Im schlimmsten Fall verlagern sich die unterversorgten Stadtgebiete von derzeit Ost auf West.</p>	<p>A 4.5 Erhöhte Umverteilungsquoten im Bereich -10 bis -13 % betreffen gemäß Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 die Standorte von Lebensmittel-Discountern, die im Wettbewerb vornehmlich mit dem wieder angesiedelten Aldi-Discountmarkt stehen. Als Aldi seine Ilsenburger Filiale in der Heinrich-Heine-Straße auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgab, profitierten die ansässigen Discounter Netto (eröffnet 1998), Lidl (eröffnet 2004) und abgeschwächter Netto in Darlingerode (eröffnet 2010) von den freigesetzten Marktanteilen und wurden ihrerseits gestärkt. Seither hat sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ilsenburg nicht verändert. Die von der Wiederansiedlung des Aldi-Discountmarktes bei zwischenzeitlich erheblich gestiegenem Nachfragevolumen ausgehenden Verdrängungswirkungen sind zu einem Gutteil Rückholeffekte und können ohne Standortgefährdung zugemutet werden. Da sich die Nachfrageplattform für Nahversorgung durch stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben weiter positiv entwickelt, werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Marktwachstum zudem sukzessive abgebaut. Die jüngsten Modernisierungen und auch Markterweiterungen der in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion</p>

	<p>getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Zudem wird die Mindestverkaufsfläche des Discounters von 1.000 qm VKF auf 900 qm reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p>B 4.5 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p>
<p>4.6 Die im Gutachten aufgezeigten Verflechtungsbereiche sind mit den ungefähren grundzentralen Verflechtungsbereichen in der Planungsregion Harz, die als Karte in der Anlage 3 im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ enthalten ist, bis auf Abbenrode, identisch.</p>	<p>A 4.6 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 4.6 ---</p>
<p>4.7 Die in der Stellungnahme vom 31.07.2019 geforderte planerische Auseinandersetzung mit dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz des REPHarz erfolgte.</p>	<p>A 4.7 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 4.7 ---</p>

	<p>4.8 Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die <i>Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde</i>. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, <i>prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde abschließend die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP201 0 und REPHarz)</i>. <i>Unabhängig</i> von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das <i>Anpassungsgebot</i> des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne <i>an die Ziele der Raumordnung</i> (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01). <i>Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.</i> <i>Die Planung steht dem Arbeitsstand der derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.</i></p>	<p>A 4.8 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 4.8 ---</p>
<p>6 Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West Schreiben vom 20.11.2020</p>	<p>6.1 1. <i>Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.</i></p> <p>6.2 2. <i>Belange des RB West der LSBB sind bei der o. g. Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.</i></p>	<p>A 6.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 6.1 ---</p> <p>A 6.2 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 6.2 ---</p>
<p>7 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt</p>	<p>7.1 Das LDA hat zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege bereits mit Schreiben vom 25.07.2019 eine Stellungnahme zum o.g.</p>	<p>A 7.1 Zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme vom 25.07.2019 s. Pkte 7.2 ff</p>

<p>Schreiben vom 10.11.2020</p>	<p>Bebauungsplan abgegeben. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen (Begründung, S. 25, Umweltbericht, S. 42) berücksichtigt.</p>	<p>B 7.1 ---</p>
<p>Schreiben vom 25.07.2019</p>	<p>7.2 Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Aus Sicht der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA Sachsen – Anhalt werden keine maßgeblichen Belange tangiert. Es wird darum gebeten, auch die Stellungnahme der Abt. Archäologie zu beachten.</p>	<p>A 7.2</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abt. Archäologie: s. Pkte. 7.3 + 7.4</p> <p>B 7.2 ---</p>
	<p>7.3 Abteilung Bodendenkmalpflege</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das o.g. Vorhaben.</p>	<p>A 7.3</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 7.3 ---</p>
	<p>7.4 Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt.</p>	<p>A 7.4 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 7.4 ---</p>
	<p>7.5 Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.</p>	<p>A 7.5 Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten (Kap. 10 „Hinweise“).</p>

		B 7.5 Keine Änderung der Planung.
	7.6 Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.	A 7.6 Zur Kenntnis genommen.
		B 7.6 ---
8 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 16.11.2020	8.1 Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 01.08.2019, Zeichen: 32.22-34290-1805/2019-17187/2019, eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 abgegeben. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten erneute Prüfungen zum o.g. Bebauungsplan, um auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann folgendes mitgeteilt werden:	A 8.1 Zur Kenntnis genommen.
		B 8.1 ---
	8.2 <u>Bergbau</u> Die Stellungnahme des LAGB, Abteilung Bergbau vom 01.08.2019 gilt weiterhin. D.h.: <i>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.</i> <i>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.</i> Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)	A 8.2 Zur Stellungnahme vom 01.08.2019 s. Pkte. 8.4 ff Zur Kenntnis genommen.
	B 8.2 ---	
	8.3 <u>Geologie</u>	A 8.3

Schreiben vom 01.08.2019	Zum Entwurf werden keine weiteren Hinweise gegeben. Bearbeiterin: Frau Hähnel (0345 - 5212 151)	Zur Kenntnis genommen.
	B 8.3 ---	
	8.4 <u>Bergbau</u> Es liegen keine Planungen über Bergbauliche Arbeiten , die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, für den Bereich der Antragsfläche vor. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt eben falls nicht vor. Bearbeiterin: Frau Huch (0345 - 5212 226)	A 8.4 Zur Kenntnis genommen.
	B 8.4 ---	
	8.5 <u>Geologie</u> Ingenieurgeologie und Geotechnik: Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.	A 8.5 Zur Kenntnis genommen.
	B 8.5 ---	
8.6 Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass oberflächennah wenig tragfähige Schichten zu erwarten sind (Ilse-Niederungsgebiet). Dementsprechend wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bearbeiter: Herr Schönberg (0391 - 53579 507)	A 8.6 Ein Baugrundgutachten wurde erstellt. Ein Hinweis „Baugrund“ ist bereits auf dem Plan enthalten.	
B 8.6 Keine Änderung der Planung.		
8.7 <u>Hydro- und Umweltgeologie:</u> Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus hydrogeologischer Sicht keine	A 8.7 Ein Baugrundgutachten hat ergeben, dass das Grundwasser bei 2,0 m unter Geländeoberfläche	

	<p><i>Bedenken.</i> Nach den bekannten Informationen ist der mittlere Grundwasserstand in Tiefen größer 5 m unter Gelände zu erwarten. In den Auebildungen sind Staunässeerscheinungen möglich. Bearbeiter: Herr Dr. Balaske (0345 - 5212 180)</p>	<p>zu erwarten ist. Gebäude sind entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E abzudichten. Ein Hinweis „Baugrund“ ist bereits auf dem Plan enthalten.</p> <hr/> <p>B 8.7 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>10 Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft – Flussbereich Halberstadt</p> <p>Schreiben vom 04.11.2020</p>	<p>10.1 Die Südseite des B-Plangebietes grenzt an den Deich Veckenstedter Weg. Deich und Deichschutzstreifen in einer Breite von 10 m -gemessen ab luftseitigem Deichfuß- sind von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Einkaufscenter Apfelweg freizuhalten.</p>	<p>A 10.1 Am 02.02.2021 hat ein Vor-Ort-Termin mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass der vorgesehene Abstand des Gebäudekomplexes zum Böschungsrand als ausreichend angesehen wird. Aufgrund der geringen Höhe und Länge sowie der einfachen Ausführung des Deiches wird dieser als Aufschüttung zum Hochuferausgleich eingestuft. Der gem. § 94 Abs. 1a WG LSA geforderte Deichschutzstreifen wird nicht gefordert.</p> <hr/> <p>B 10.1 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>10.2 Die Zuwegung zum Deich ist für Unterhaltungs- und Deichverteidigungszwecke dauerhaft sowohl vom Veckenstedter Weg als auch von der Karlstraße aus zu gewährleisten.</p>	<p>A 10.2 Die bestehenden Zuwegungen bleiben bestehen.</p> <hr/> <p>B 10.2 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>10.3 Liefer- und Kundenverkehr sind vom Deich und Deichschutzstreifen gegebenenfalls durch wirksame Barrieren fernzuhalten.</p>	<p>A 10.3 Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten. Liefer- und Kundenverkehr ist am Deich nicht vorgesehen. s. auch Pkt. A 10.1</p> <hr/> <p>B 10.3 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>10.4 Diese Stellungnahme erfolgt als Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern 1. Ordnung und wasserwirtschaftlichen Anlagen. Weitere Ausführungen im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>A 10.4 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 10.4 ---</p>

<p>13 Stadt Wernigerode</p> <p>Schreiben vom 18.11.2020</p>	<p>13.1 Aus Sicht der Stadt Wernigerode bestehen keine Bedenken gegen diesen Bebauungsplan.</p>	<p>A 13.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 13.1 ---</p>
	<p>13.2 Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:</p> <p>Laut Begründung soll im SO1 eine Gesamt-Verkaufsfläche von 2.200 qm entstehen. In der textlichen Festsetzung sind hingegen 2.300 qm festgesetzt. Dasselbe gilt für SO2: In der Begründung handelt es sich um eine Gesamt-Verkaufsfläche von max. 1.400 qm, in der textlichen Festsetzung sind es jedoch max. 1.580 qm. Hier wäre eine Angleichung notwendig.</p>	<p>A 13.2</p> <p>Die Verkaufsfläche von max. 2.300 qm im SO1 setzt sich aus 2.200 qm für den Vollsortimenter und 100 qm für Bäcker zusammen, die Verkaufsfläche von max. 1.580 qm setzt sich aus 1.400 qm für den Lebensmittel-Discounter und 180 qm für Shops zusammen. Die Zahlen in textlicher Festsetzung und Begründung sind übereinstimmend.</p> <hr/> <p>B 13.2 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>13.3 In den textlichen Festsetzungen sollten Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB Berücksichtigung finden, insbesondere hinsichtlich ihrer Oberflächenbeschaffenheit.</p>	<p>A 13.3 Für eine Festsetzung von Stellplätzen wird keine Notwendigkeit gesehen, auch nicht zu deren Oberflächenbeschaffenheit.</p> <hr/> <p>B 13.3 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>13.4 Eine weitere Anregung betrifft die Bekanntmachung im Amtsblatt (11. Jahrgang/Nr. 5 vom 24. Oktober 2020). Hier sollte künftig, um Verwirrung zu vermeiden, erwähnt werden, dass es sich um eine Wiederholung der Auslegung handelt. Weiterhin ist eine Erwähnung der Internetseite in der Bekanntmachung aus dem Internet formal nicht notwendig.</p>	<p>A 13.4 Es handelt sich nicht um eine Wiederholung der Auslegung. Eine Erwähnung der Internetseite wird für hilfreich erachtet.</p> <hr/> <p>B 13.4 ---</p>
<p>14 Gemeinde Nordharz</p> <p>Schreiben vom 20.11.2020</p>	<p>14.1 Die Ergebnisse der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse sind besonders auch hinsichtlich der Umverteilungswirkungen durch das Projekt aus Sicht der Gemeinde Nordharz existenzbedrohend</p>	<p>A 14.1 Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um vollständige Neuansiedlungen zusätzlicher Lebensmittelmärkte in Ilsenburg, sondern um eine marktgerechte Ertüchtigung von Angebotsformen, die</p>

	<p>für die wohnnahen Versorgungsstätten in der Gemeinde, besonders Veckenstedt und Stapelburg.</p> <p>Daher wird die Ansicht vertreten, dass die Ansiedlung eines Vollversorgers und Lebensmittel-Discounters nicht zugelassen werden sollte.</p> <p>Das geplante „Einkaufscenter am Apfelweg“ befindet sich unmittelbar an der Zufahrtsstraße nach Veckenstedt und räumliche Bezüge nach Stapelburg sind durch die östlich vorgelagerten Industriebetriebe=Arbeitsstätten vorhanden.</p>	<p>hinsichtlich ihrer Dimensionierung und hinsichtlich ihrer Betriebstypik (Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter) obligatorisch für ein angemessenes grundzentrales Versorgungsangebot sind und die im Grundsatz in Ilsenburg bereits vorhanden sind (Edeka) oder waren (Aldi bis 2014). Aldi wurde seinerzeit nicht wegen mangelnder Tragfähigkeit am Standort Ilsenburg, sondern auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgegeben und seither nicht durch einen anderen (zusätzlichen) Lebensmittelmarkt in Ilsenburg ersetzt. Der Umstand, dass seither ein wichtiger Discountbetreiber nicht mehr verfügbar ist in Kombination mit einem mittlerweile erheblich unterdimensionierten Supermarkt leistet unnötig hohen Nachfrageabflüssen an regionale Großflächenstandorte, v. a. in Wernigerode, Vorschub.</p> <p>Diese Abflüsse gehen nicht nur von der Ilsenburger Bevölkerung, sondern auch von den Haushalten der Umlandgemeinden aus, die in geringerem Maße als es möglich wäre auf Ilsenburg und stattdessen auf umgebende Großflächenstandorte orientiert sind. Die Aldi-Schließung setzte damals Marktanteile frei, die allen umgebenden Wettbewerbern - primär Discountern - zufließen und nunmehr wieder zurückgeholt werden. Darunter sind auch zurückgeführte Abflüsse zu regionalen Aldi-Märkten. Die kleineren Nahversorger in den Umlandgemeinden dienen primär der örtlichen Grundversorgung und können bei Weitem keine Vollversorgung leisten. Der größere Teil der Ausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs wird bereits in der Gegenwart an entfernteren Standorten getätigt. Gemäß Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 werden rund 29 % der im Umland-Einzugsgebiet ansässigen Nachfrage kann vor Ort in Veckenstedt, Stapelburg und Wasserleben getätigt werden; etwa 48 % fließen nach Wernigerode, Goslar und Bad Harzburg (v. a. nach Wernigerode) und nur noch insgesamt 18 % nach Ilsenburg. Der geplante Verbundstandort greift nur</p>
--	--	--

		<p>in mäßigem Umfang in die ländliche Nahversorgung ein und lenkt in erheblichem Maße auch Nachfrageabflüsse an entferntere Standorte nach Ilsenburg - obwohl diese Standorte mehrheitlich von weit größeren Betrieben als den in Ilsenburg geplanten geprägt sind und auch von weiteren Fachmärkten umgeben sind, die ihnen zusätzliches Gewicht verleihen. Die verkehrsgünstige Lage des projektierten Standortes am Apfelweg und die Pendlerorientierungen auf Ilsenburg sind hierfür begünstigende Faktoren.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 hat diese Sachverhalte insoweit berücksichtigt. Die für die lokale Grundversorgung der umgebenden ländlichen Ortschaften erwartbaren Umsatzumschichtungen bewegen sich demzufolge in Größenordnungen um ca. -4 % bis -6 % in einem mäßigen und zumutbaren Rahmen und betreffen nur den geringen Nachfrageanteil, der dort für die lokale Grundversorgung eingesetzt wird. In Veckenstedt kann durch die genossenschaftliche Organisation des dortigen Nahversorgers zudem angenommen werden, dass er eine überdurchschnittliche Kundentreue aufweist und dadurch gestärkt wird.</p> <p>Die Verdrängungseffekte im Umland können ebenso wie in der Standortgemeinde Ilsenburg im Zeitablauf durch steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung sukzessive ausgeglichen werden. Das Risiko einer durch das Projekt hervorgerufenen Ausdünnung der Nahversorgung im ländlichen Raum ist insoweit als gering einzuschätzen. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substantielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 %</p>
--	--	--

		<p>zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p> <p>Ein latentes Risiko von Standortschließungen besteht in einwohnerschwachen Ortschaften auf Grund der geringen lokalen Tragfähigkeit unabhängig von der in Ilsenburg verfolgten Planung.</p>
	<p>14.2 Bei der Entwicklungsplanung für die Stadt kann nicht nur das Gemeindegebiet für sich gesehen werden, sondern es muss bei solchen Vorhaben wie einem 4. Großmarkt die interkommunale überörtliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden im Auge behalten werden.</p>	<p>B 14.1 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <hr/> <p>A 14.2 Wie letzter Absatz Pkt. A 4.4: Die umliegenden Gemeinden wurden im Rahmen der Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) zur Planung des Einkaufszentrums beteiligt. Aus den Unterlagen gehen die Zielsetzungen zur Errichtung eines Einkaufszentrums hervor. In G 36 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ ist keine konkrete Vorgehensweise gefordert. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Beteiligungen im Rahmen der Bauleitplanungen im Sinne der interkommunalen Abstimmung ausreichend ist. Dies wird in der Begründung (Kap. 3.1.1 „Raumordnung und Landesplanung - Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung“) ergänzt.</p>

	<p>Es müssen größere Zusammenhänge im Hinblick auf die Entwicklung der Nahversorgung beachtet werden als der möglicherweise lukrative Verkauf einer stadteigenen Fläche.</p>	<p>Mögliche Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden wurden untersucht. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 sind in die Planung eingeflossen. Die Wirkungsanalyse ist der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <hr/> <p>B 14.2 Ergänzung Begründung.</p>
<p>20 Stadtwerke Wernigerode GmbH</p> <p>Schreiben vom 27.10.2020</p>	<p>20.1 <u>Trinkwasser</u> Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.</p>	<p>A 20.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 20.1 ---</p>
	<p>20.2 Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung der technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten“ erfolgen.</p>	<p>A 20.2 Zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist durch die Hydranten am Apfelweg/Trift (Nr. 32) und Apfelweg/Veckenstedter Weg (Nr. 31) gesichert. Die Hydranten sind in der Vereinbarung über die Bereitstellung von Löschwasserhydranten durch die Stadtwerke Wernigerode erfasst und werden regelmäßig gewartet. Der Hinweis ist in Kap. 7.1.1 „Löschwasserversorgung“ der Begründung bereits enthalten.</p> <hr/> <p>B 20.2 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>20.3 <u>Sonstiges</u> Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung von Versorgungsleitung notwendig, so ist diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern. Für die weitergehende Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.</p>	<p>A 20.3 Eine Mitbenutzung privater Grundstücke ist lt. Vorhabenträger nicht erforderlich.</p> <hr/> <p>B 20.3 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>20.4 Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW</p>	<p>A 20.4 Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>

<p>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 sollte bei der Planung beachtet werden, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.</p>	<p>B 20.4 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>20.5 Sollten Umverlegungen oder Änderungsmaßnahmen an Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen. 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 Bestandspänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens. Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt rechtzeitig eine Leitungsauskunft bei den Stadtwerken Wernigerode GmbH einzuholen. Es wird gebeten, die Stadtwerke Wernigerode GmbH bei der weiteren Planung zu beteiligen,</p>	<p>A 20.5 Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>

Stadt Ilsenburg (Harz), Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter Am Apfelweg“

Auswertung d. Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB vom 19.10 – 20.11.2020

Planstand: 16.09.2020
Stand Abwägung: 26.04.21 | ST, BG

		damit aufkommende Fragen rechtzeitig geklärt werden können.	
			B 20.5 Keine Änderung der Planung.
21 Vodafone Kabel Deutschland GmbH Schreiben vom 09.11.2020	21.1	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den [der Stellungnahme] beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDRC-O-Dresden@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>A 21.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <p>Mit E-Mail vom 01.02.2021 bestätigt die Vodafone GmbH, dass sich in der Karlstraße/Apfelweg ein Hauptkabel in einem Leerrohr der Telekom befindet, im östlichen Teil (K 1355) befinden sich nach Auskunft der Vodafone keine Anlagen der Vodafone. Damit sind voraussichtlich keine Anlagen der Vodafone von der Planung betroffen.</p>
			B 21.1 Keine Änderung der Planung.
22 Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 16.10.2020	22.1	Zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ einschließlich Teilaufhebung des B-Plans Nr. 21 „Ellerbach“ der Stadt Ilsenburg (Harz), wurde mit Schreiben vom 30.07.2019 , AZ: PTI 24, Fachref.PPB 2, Frank Weber, BLP85307384/19, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, eine Stellungnahme abgegeben, diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	A 22.1 Zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme vom 30.07.2020 s. Pkte. 22.2ff
			B 22.1 ---
	22.2	<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus [dem der</i>	A 22.2 Zur Kenntnis genommen.

<p>Stellungnahme] beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es wird darum gebeten, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen der Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.</p> <p>Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird darum gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Plangebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert. Bei Schriftwechsel ist die im Anschriftenfeld des Schreibens angeführte aktuelle Adresse zu verwenden oder telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903.</p>	<p>Gemäß Schreiben vom 05.07.2019 (Deutsche Telekom Technik GmbH Halberstadt, Herr Weber), welches mit E-Mail vom 14.08.2019 (Deutsche Telekom Technik GmbH Halberstadt, Herr Weber) bestätigt wird, befinden sich keine aktiven Telekommunikationslinien der Telekom mehr im Plangebiet. Die Aussage in der Stellungnahme vom 30.07.2019 zur Betroffenheit von Telekommunikationslinien ist falsch.</p> <hr/> <p>B 22.2 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.3 Es wird darum gebeten, folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	<p>A 22.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme in die Begründung wird nicht für erforderlich erachtet, da es sich um allgemeingültige Vorgaben handelt, die bei jedem Straßen-/Wegebau zu beachten sind.</p> <hr/> <p>B 22.3 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.4 Sollten bisherige Verkehrsfläche, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen oder Flächen zur Grundstücksversorgung</p>	<p>A 22.4 Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>

	<p>genutzt werden, die nicht öffentlich gewidmet werden, wird darum gebeten, für diese <i>Flächen</i> die <i>Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit</i> im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu <i>veranlassen</i>.</p>	<p>B 22.4 ---</p>
<p>24 Avacon AG – Betrieb Oschersleben</p> <p>Schreiben vom 16.12.2020</p>	<p>24.1 Grundsätzlich <i>wird dem Bebauungsplan zugestimmt</i>.</p> <p>Die Avacon AG ist interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen.</p>	<p>A 24.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 24.1 ---</p>
	<p>24.2 Die <i>im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitungen</i> im Verantwortungsbereich der Avacon Netz GmbH <i>dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden</i>. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.</p> <p>Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe der Anlagen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.</p> <p>Die Trassierungsplanung der Neuanlagen erfolgt durch das Planungsbüro und muss unter Berücksichtigung der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ erfolgen. Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht mehr zulässig. Eventuell daraus resultierende Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>Es wird darum gebeten, bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.</p> <p>[Leitungspläne sind der Stellungnahme beigelegt]</p>	<p>A 24.2 Gemäß den Leitungsplänen verläuft eine Leitung der Avacon AG in einem Teilabschnitt der „Karlstraße“ innerhalb des Plangebietes. Die „Karlstraße“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Grunddienstbarkeit ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>

<p>28 IHK Industrie- und Handelskammer Magdeburg</p> <p>Schreiben vom 19.11.2020</p>	<p>28.1 <i>Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass das Plangebiet gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept für die Planungsregion Harz nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ilseburg liegt.</i></p>	<p>A 28.1 wie Pkt. A 2.7:</p> <p>Der kompakte und kleinteilig strukturierte innerstädtische „Zentrale Versorgungsbereich“ Ilseburgs ist mangels ausreichender Flächen nicht geeignet, dort Lebensmittelmärkte zu konzentrieren, die von dort eine fußläufig siedlungsabdeckende Nahversorgung des Stadtgebietes gewährleisten könnten.</p> <p>Insofern erfolgt die Nahversorgung in Ilseburg durch mehrere Standorte dezentral und arbeitsteilig. Das Vorhaben dient der Ertüchtigung und langfristigen Standortsicherung des für die grundzentrale Versorgungsfunktion Ilseburgs elementar wichtigen einzigen Lebensmittel-Vollsortimenters. Sie ist am gegenwärtigen, nicht mehr markt- und wettbewerbsfähigen Standort nicht gewährleistet.</p> <p>Es dient zudem der Wiederansiedlung eines ausstrahlungsstarken Discounters, der den Standort Heinrich-Heine-Straße aus diesem Grund bereits verlassen musste. Diese für die gesamte Versorgungsfunktion Ilseburgs bedeutsame Zielsetzung ist dem Umstand, dass ein Teil der Haushalte im Nahbereich des bisherigen Edeka-Altstandortes Heinrich-Heine-Straße künftig längere Wege zur Nahversorgung zurückzulegen haben, übergeordnet. Lediglich etwa 400 Einwohner im südöstlichen Siedlungsbereich um die Wernigeroder Straße/Schloßstraße verlieren durch die Verlagerung einen fußläufigen Zugang zur Nahversorgung in einem 10-Minuten-Radius und müssen künftig etwa 15 bis 20 Minuten aufwenden. Dagegen wird für alle Haushalte inkl. der Vororte der Versorgungsumfang der Standortgemeinde verbessert, Pkw-gestützte Einkaufsfahrten werden in entferntere Großflächenstandorte zurückgeführt und es wird künftigen Abflüssen vorgebeugt. Letztendlich arbeiten im Standortumfeld zudem etwa 1.000 bis 1.500 Beschäftigte im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet, denen zwar keine wohnort-,</p>
---	---	---

		<p>jedoch eine arbeitsstättennahe Versorgung geboten wird.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse untersucht zudem die Auswirkungen des Vorhabens auf das übrige Nahversorgungsnetz in Ilsenburg. Mit einer Netzausdünnung in Folge projektbedingter Verdrängungswirkungen ist nicht zu rechnen. Damit bleibt der wohnungsnaher Zugang der Bevölkerung zum übrigen Nahversorgungsnetz ansonsten gewahrt. Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der Baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p>
	<p>28.2 <i>Darüber hinaus sagt der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt Pkt. Z 52 aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und</i></p>	<p>B 28.1 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <hr/> <p>A 28.2 wie Pkt. A 2.4: Die Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 30.6.2020 hat ergeben, dass das Projektvorhaben</p>

sonstige *großflächige Handelsbetriebe* im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an *Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe* zu binden ist.

Der Landesentwicklungsplans 2010 räumt zwar 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).

insgesamt als ausreichend tragfähig und vertraglich zu bewerten ist.

Das Vorhaben dient gemäß Definition ausschließlich der Grundversorgung. In der textlichen Festsetzung wird eine Sortimentsbeschränkung auf die Hauptsortimente Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren festgesetzt.

Gemäß Auswirkungsanalyse (S. 27) ist das vorhandene Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet mit 5 Lebensmitteldiscountern (Lidl Ilsenburg, Netto Ilsenburg, Netto Darlingerode, NP Stapelburg, NP Wasserleben), einem veralteten Supermarkt (Edeka Ilsenburg) und einen Landmarkt in Veckenstedt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen.

Der vorhandene Supermarkt weist derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und erfüllt damit nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter. Damit ist der Versorgungsbedarf gegeben. (s. Auswirkungsanalyse S. 13)

Das Vorhaben trägt dazu bei, diesen Vollsortimenter an anderer Stelle zukunftsfähig aufzustellen und die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und durch die Ausgestaltung als Verbundstandort Vollsortimenter/Discounter ihre grundzentrale Marktposition zu stärken. Damit wird eine neue, hochwertige Vollversorgung erzielt und pkw-gestützte Einkaufsfahrten für Vorratskäufe in entferntere Zentren – v. a. nach Wernigerode – wirksam zurückgeführt.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden (s. Auswirkungsanalyse S. 37). Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substantielle Abstriche an dessen vorgesehener

		<p>Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Isenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.</p>
	<p>28.3 Im Zusammenhang mit der aktuell vorliegenden Planung wurde von der Fa. Bulwiengesa AG eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt, um zu ermitteln, ob durch das Vorhaben städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die vorliegende Wirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben trotz einer teilweise erhöhte Umsatzumverteilung von über 10 % als ausreichend tragfähig und verträglich eingeschätzt wird. Diese Auffassung teilt die IHK Magdeburg nicht.</p> <p>Hinsichtlich der prognostizierten Umsatzumverteilung von über 10 % insbesondere im Bereich Harzburger Straße ist mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Diese wären selbst bei Überschreitung von 7 % zu prüfen. Zudem befindet sich das Vorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und in einer nicht integrierten Lage.</p>	<p>B 28.2 Änderung der textlichen Festsetzungen.</p> <hr/> <p>A 28.3 wie Pkt. A 4.3: Kernstadtnähere Alternativstandorte zum nunmehr verfolgten Projektstandort Apfelweg stehen nicht zur Verfügung. Der Bereich Harzburger Straße und westlich davon wird bereits durch Lidl und Netto nahversorgt. Eine weitere Nahversorgungskonzentration in diesem Stadtbereich wäre, selbst wenn sie möglich wäre, gegenüber der derzeitigen Standortlösung kein Vorteil.</p> <p>Erhöhte Umverteilungsquoten betreffen die Standorte von Lebensmittel-Discountern, die im Wettbewerb vornehmlich mit dem wieder angesiedelten Aldi-Discountmarkt stehen. Als Aldi seine Isenburger Filiale in der Heinrich-Heine-Straße auf Grund unzureichender Objektbedingungen aufgab, profitierten die ansässigen Discounter Netto (eröffnet 1998), Lidl (eröffnet 2004) und abgeschwächter Netto in Darlingerode (eröffnet 2010) von den</p>

	<p>Daher kann die IHK Magdeburg gegenüber dem Vorhaben in der geplanten Dimension nicht zustimmen.</p>	<p>freigesetzten Marktanteilen und wurden ihrerseits gestärkt. Seither hat sich die Zahl der Lebensmittelmärkte in Ilsenburg nicht verändert. Die von der Wiederansiedlung des Aldi-Discountmarktes bei zwischenzeitlich erheblich gestiegenem Nachfrgevolumen ausgehenden Verdrängungswirkungen sind zu einem Gutteil Rückholeffekte und können ohne Standortgefährdung zugemutet werden. Da die Nachfrageplattform für Nahversorgung sich durch stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben weiter positiv entwickelt, werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Marktwachstum zudem sukzessive abgebaut. Die jüngsten Modernisierungen und auch Markterweiterungen der in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter Lidl und Netto belegen, dass ihr Standorterhalt auch längerfristig gesichert ist. Eine verdrängungsinduzierte Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Dennoch prüften Plangeber und Vorhabenträger, ob das Vorhaben ohne seine Marktfähigkeit zu verlieren und ohne dass substanzielle Abstriche an dessen vorgesehener Versorgungsfunktion getätigt werden müssten, im Sinne einer Abmilderung des davon ausgehenden Wettbewerbsdrucks auf die lokalen Versorgungsnetze flächenreduziert werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die vorgesehene Verkaufsfläche um etwa -15 % zurückgenommen und insbesondere der Discountmarkt von zunächst geplanten 1.400 qm VKF auf max. 1.100 qm VKF reduziert. Er bewegt sich damit im Rahmen seiner lokalen Wettbewerber, die ihrerseits kürzlich modernisiert und in Größenordnungen um 1.000 – 1.100 qm VKF erweitert wurden. Der Plangeber würde insoweit alle in der Kernstadt Ilsenburg ansässigen Discounter gleichbehandeln. Der Vollsortimenter wird ebenfalls von max. 2.200 qm VKF auf max. 2.000 qm VKF reduziert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird entsprechend geändert. Dies bewirkt</p>
--	--	--

		keine erneute Auslegung, da durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufszahlen keine neuen bzw. größere Betroffenheiten entstehen.	B 28.3 Änderung der textlichen Festsetzungen.
32 Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt Schreiben vom 03.11.2020	32.1 Der vorgelegten Planung zur 1. Änderung des FNP der Stadt Ilsenburg; B-Plan Nr. 35. „Apfelweg“ wird zugestimmt, sehr positiv ist die geplante Kompensation (7.) mit Auenwald.	A 32.1 Zur Kenntnis genommen.	B 32.1 ---
37 2 Personen Schreiben vom 03.11.2020	37.1 Die Personen wohnen jetzt 1 Jahr in dem schönen Städtchen Ilsenburg und freuen sich über die positiven Aspekte in der Stadt. So begrüßen sie auch den Neubau eines Edeka-Marktes .	A 37.1 Zur Kenntnis genommen.	B 37.1 ---
	37.2 Auch wurde den Personen das Recht eingeräumt, Vorschläge zu erbringen für andere Gewerbe auf der Restnutzung der Fläche . Die Personen würden sich sehr über einen „ Rossmann “ Drogeriemarkt freuen . Es gibt nur den einen in der Wernigeröder Innenstadt, u. es ist beschwerlich, schwere Sachen bis zum Auto zu transportieren. Die Personen würden sich freuen, wenn ihr Vorschlag in Erwägung gezogen werden würde.	A 37.2 Es wird davon ausgegangen, dass die Bürger mit „Restnutzung der Fläche“ eine Nachnutzung des bestehenden Edeka-Marktes meinen. Aus Pkt. A 3.78 (unterer Absatz): Die Stadt Ilsenburg bemüht sich in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger eine Nachnutzung zu finden. Anbieten würden sich z. B. Fitnesscenter, Tagespflege für Senioren/Seniorenbetreuung oder Handel. Es besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992 für den Standort. Mit ihm sind ein Supermarkt, Discounter, Shops und Büros festgesetzt. Bei Umnutzungen ist ggf. eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Ein Drogeriemarkt ist im Bereich der Harzburger Straße planungsrechtlich vorgesehen. Die Stadt ist bestrebt, dass sich dort ein Drogeriemarkt ansiedelt.	B 37.2 Keine Änderung der Planung.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben schriftlich ausschließlich die Anmerkung vorgebracht, dass sie keine Anregungen oder Bedenken haben:

- **05** Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
- **09** Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- **12** Landesanstalt für Altlastenfreistellung – keine weitere Beteiligung gem. Schreiben vom 11.11.2020 erwünscht.
- **15** Stadt Bad Harzburg
- **16** Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- **18** Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme
- **27** enwi Entsorgungswirtschaft Landkreis Harz AöR
- **31** Polizeirevier Harz

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zwar beteiligt worden, haben sich jedoch nicht gemeldet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestehen:

- **11** Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- **17** Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode
- **19** Harzer Verkehrsbetriebe GmbH
- **23** Deutsche Telekom AG
- **25** Avacon AG
- **29** Handwerkskammer Magdeburg
- **30** Kreishandwerkerschaft Wernigerode
- **33** BUND Sachsen-Anhalt e.V.
- **34** Naturschutzbund Deutschland – Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.
- **35** Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V. – *nicht mehr existent*
- **36** Schutzgemeinschaft „Deutscher Wald“ e.V.