

## **Niederschrift über**

**die 12. öffentliche Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Ilsenburg (Harz)  
am 29.04.2021 um 18:00 Uhr in der Harzlandhalle in Ilsenburg, Harzburger Str.  
24 a**

**Anwesend:**

<b>Denis Loeffke</b>	<b>Vorsitzender</b>
<b>Karl Berke</b>	<b>Mitglied</b>
<b>Hans-Jürgen Bley</b>	<b>Mitglied</b>
<b>Florian Fahrtmann</b>	<b>Mitglied</b>
<b>Andre Lüderitz</b>	<b>Mitglied</b>
<b>Falk Hotopp</b>	<b>Amtsleiter Bauen</b>
<b>Silke Schulz</b>	<b>Leiterin FB Innere Ver- waltung</b>

**Nicht anwesend:**

<b>Birgit Krietsch</b>	<b>Schriftführer</b>
------------------------	----------------------

### **Öffentlich**

**TOP 1****Eröffnung der Sitzung**

18:00 Uhr Eröffnung der Sitzung.

**TOP 2****Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Zu Sitzungsbeginn fehlt Hr. Fahrtmann. Die Tagesordnung wird festgestellt und genehmigt.

**TOP 3****Genehmigung der Niederschriften vom 04. 03. und 10. 03. 2021**

Niederschrift vom 04.03.2021 wird einstimmig bestätigt.  
Niederschrift vom 10.03.2021 wird ebenfalls einstimmig bestätigt.

#### **TOP 4**

##### **Einwohnerfragestunde**

Die Bürgerfragestunde wird 18:03 Uhr eröffnet. Es sind keine Einwohner anwesend, deshalb wird sie sofort wieder geschlossen.

#### **TOP 5**

##### **Errichtung einer Mountainbike-Trainingsstrecke am Blochhauer**

**BE: Frau Alshut**

Fr. Alshut kann heute nicht anwesend sein und deshalb führt der Bürgermeister in den Sachverhalt ein und gibt Erläuterungen, wie es zu dieser Projektidee gekommen ist. Hr. Bley befindet die Idee für gut. Er hat dies schon vor 20 Jahren initiiert und unterstützt. Er plädiert für einen Zaun, um die vorbeigehenden Spaziergänger zu schützen. Hr. Lüderitz unterstützt die Idee auch, sieht jedoch die Verpachtung an einen Verein kritisch. Die Öffentlichkeit sollte Zugang haben. Er fragt, ob auch umliegende Flächen (Wildgehege) mit einbezogen werden. Er favorisiert die Errichtung über die Stadt oder die TIL. Hr. Berke sieht die Finanzierung als noch offen an. Er findet die Idee grundsätzlich gut. Eine Einzäunung lehnt er jedoch ab. BM erläutert die möglichen Finanzierungsquellen, die ihm aber auch noch nicht abschließend vorgestellt worden sind. Eine Einzäunung sieht er ebenfalls kritisch.

18:13 Uhr erscheint Hr. Fahrtmann. Dieser unterstützt das Projekt ebenfalls.

Als Fazit wird festgehalten, dass das Projekt umgesetzt werden sollte. Die Ausgestaltung und Finanzierung muss jedoch noch präzisiert werden.

#### **TOP 6**

##### **Vorbereitung der Stadtratssitzung am 05. 05. 2021**

##### **TOP 6.1**

##### **Vorlage 7.175/2021**

#### **4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg im Bereich des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in der Heinrich-Heine-Straße/ Veckenstedter Weg in der Stadt Ilsenburg hier: Aufstellungsbeschluss**

Der BM stellt eingangs dar, dass quarantänebedingt kein Vertreter des Bauamtes anwesend sein kann. Er erläutert seinen Brief an die Stadträte zum Gesamtprojekt „Neubau EKZ“ und stellt dar, dass die Tagesordnungspunkte 6.1 bis 6.4 im Zusammenhang zu sehen sind. Im Kern geht es darum, dass mit der Neuausweisung von Handelsflächen die bisherigen Handelsflächen zurückgeführt werden sollen. Dies ist eine Forderung der Landesplanung. Umgekehrt ist es ein sehr großer Erfolg, dass die Landesplanungsbehörde nunmehr dem Neubauprojekt grundsätzlich zugestimmt hat. Zwar mussten die Flächen der Einkaufsmärkte etwas reduziert werden, aber dies ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die ausformulierten Unterlagen zum Flächennutzungsplan und B-Plan Einkaufscenter Am Apfelweg sind zwischenzeitlich auch in das Ratsinfosystem hochgeladen worden. Er fragt die Anwesenden, ob noch weiterer Redebedarf besteht. Dies ist grundsätzlich nicht der Fall. Hr. Fahrtnmann regt jedoch an, die Eigentümer der derzeitigen Edeka-Immobilie über den Sachverhalt vorab zu informieren. Lt. Hr. Lüderitz fehlen in den Beschlussvorlagen, die das Einkaufscenter Am Apfelweg betreffen, die Kosten für die Änderungen der Pläne im Bereich des Altstandortes Edeka. Diese müssen noch ermittelt werden, da diese in der Vorlage nicht ausgewiesen sind, bemängelt er.

Sodann kommt es zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Empfehlung

#### **TOP 6.2**

##### **Vorlage 7.171/2021**

#### **1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilsenburg/ Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg"**

**hier:**

- Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- abschließender Beschluss**

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ ist der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern. Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung wird die Fläche in „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel“ sowie „Grünfläche“ geändert. Für die zu erfolgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird in einem externen Geltungsbereich am Nonnenbach in der Gemarkung Drübeck „landwirtschaftliche Fläche“ in „Grünfläche“ geändert.

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2020 die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und abgewogen. Er hat dem überarbeiteten Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurfsbegründung zugestimmt. Der Stadtrat

hat des Weiteren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung der überarbeiteten Planunterlagen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 02.12.2020 statt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich raumordnerischer Belange wurden einzelne Träger öffentlicher Belange (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, LK Harz/Untere Landesentwicklungsbehörde, Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Nachbargemeinden) nach § 4a Abs. 3 S.4 BauGB erneut aufgefordert, eine abschließende Stellungnahme abzugeben.

Es sind nunmehr die eingegangenen Stellungnahmen der Träger zu prüfen und abzuwägen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist feststellend zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Empfehlung

- 1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.05.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis über die Abwägung (Anlage zum Beschluss) ist soweit noch erforderlich in die Planunterlagen sowie in die Begründung einzuarbeiten.**
- 2. Der Stadtrat beschließt vorbehaltlich einer positiven landesplanerischen Stellungnahme die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz). Der Begründung wird zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis den Beteiligten mitzuteilen. Sie wird beauftragt, die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beim Landkreis Harz als zuständige Genehmigungsbehörde einzuholen. Die Erteilung der Genehmigung ist sodann ortsüblich bekannt zu machen.**

### **TOP 6.3**

#### **Vorlage 7.174/2021**

**Bebauungsplan Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Ellerbach"**

**hier:**

- Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans

Nr. 21 "Ellerbach" beschlossen. Die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ bereitet die Entwicklung und Ansiedlung für einen Lebensmittel-Vollversorger, einen Lebensmittel-Discounter sowie für untergeordnete Verkaufsangebote auf der städtischen Fläche zwischen dem Veckenstedter Weg, dem Apfelweg und der Karlstraße vor. Die Erschließung soll über die Straße Apfelweg und die Karlstraße erfolgen.

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2020 die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und abgewogen. Er hat dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Entwurfsbegründung zugestimmt. Der Stadtrat hat des Weiteren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 02.12.2020 statt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich raumordnerischer Belange wurden einzelne Träger öffentlicher Belange (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, LK Harz/ Untere Landesentwicklungsbehörde, Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Nachbargemeinden) nach § 4a Abs. 3 S.4 BauGB erneut aufgefordert, eine abschließende Stellungnahme abzugeben.

Es sind nunmehr die eingegangenen Stellungnahmen der Träger zu prüfen und abzuwägen. Der Bebauungsplan Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Ellerbach" ist sodann als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Empfehlung

- 1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.05.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis über die Abwägung (Anlage zum Beschluss) ist soweit noch erforderlich in die Planunterlagen sowie in die Begründung einzuarbeiten.**
- 2. Der Stadtrat beschließt vorbehaltlich einer positiven landesplanerischen Stellungnahme den Bebauungsplan Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Ellerbach" als Satzung. Der Begründung wird zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis den Beteiligten mitzuteilen und nach Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans vom Landkreis Harz (Parallelverfahren) die öffentliche Bekanntmachung der Satzung zu veranlassen.**

#### **TOP 6.4**

##### **Vorlage 7.176/2021**

##### **Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Handels- und Dienstleistungszentrum Veckenstedter Weg"**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Forderung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr nachgekommen, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“, den Flächennutzungsplan nicht nur im Bereich des Bebauungsplanes zu ändern, sondern diesen auch im Bereich des Edeka-Altstandortes in der Heinrich-Heine-Straße/ Veckenstedter Weg zu ändern.

Konsequenterweise ist parallel auch die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Handels- und Dienstleistungszentrum Veckenstedter Weg“ (Beschluss vom 13.11.1991, Genehmigung vom 22.01.1992, Bekanntmachung vom 15.02./18.02.1992) aufzuheben. Der VEP sieht einen SB-Verbrauchermarkt mit ca. 1.730 m<sup>2</sup> Nutzfläche, einen Discountmarkt mit ca. 740 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie Shop- und Büroflächen mit insgesamt ca. 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor. Die Nettoverkaufsfläche ist mit ca. 910 m<sup>2</sup> angegeben.

Potenzielle Nachnutzungsoptionen für den Altstandort ergeben sich eher im Segment niedrigpreisiger Sonderpostenformate oder ebenso gut in handelsfremden Nutzungen wie z. B. eine Fittnesseinrichtung oder einer Tageseinrichtung für Senioren.

Zur Aufhebung ist das Regelverfahren wie zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen durchzuführen.

Infolge der Aufhebung des Bebauungsplans wird die Fläche vorübergehend als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB gelten und dementsprechend baurechtlich beurteilt werden. Es ist nicht ausgeschlossen, einen neuen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen, soweit die Nachnutzung des Komplexes konkret feststeht und eine Überplanung städtebaulich erforderlich werden sollte.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Empfehlung

- 1. Der Stadtrat der Stadt Ilseburg fasst den Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Handels- und Dienstleistungszentrum Veckenstedter Weg“.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Schritte zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens zu veranlassen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Unterlagen zur Aufhebung des Bauleitplans zu erstellen.**

## **TOP 6.5**

### **Vorlage 7.177/2021**

#### **2. Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilseburg/ Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Baumwipfel-Resort Lug ins Land"**

**hier:**

**- Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
- abschließender Beschluss**

Infolge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Baumwipfel-Resort Lug ins Land" ist der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern. Der Bebauungsplan kann nicht als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung wird die Fläche in „Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Darüber hinaus wird in einer 2. Teiländerungsfläche am Fuße der Deponie Wahrberg für das erforderliche Waldumwandlungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft in Waldflächen geändert.

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat im Rahmen einer Abstimmung nach § 56a KVG LSA am 28.01.2021 die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und abgewogen. Er hat dem überarbeiteten Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurfsbegründung zugestimmt. Der Stadtrat hat des Weiteren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung der überarbeiteten Planunterlagen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.02.2021 bis zum 23.03.2021 statt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es sind nunmehr die eingegangenen Stellungnahmen der Träger zu prüfen und abzuwägen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist feststellend zu beschließen.

BM führt in die Vorlage ein und geht noch auf Fragestellungen aus dem Bauausschuss ein. Dieser hat die Vorlage einstimmig empfohlen.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Empfehlung

**4. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.05.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis über die Abwägung (Anlage zum Beschluss) ist soweit noch erforderlich in die Planunterlagen sowie in die Begründung einzuarbeiten.**

**5. Der Stadtrat beschließt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz). Der Begründung wird zugestimmt.**

**6. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis den Beteiligten mitzuteilen. Sie wird beauftragt, die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beim Landreis Harz als zuständige Genehmigungsbehörde einzuholen. Die Erteilung der Genehmigung ist sodann ortsüblich bekannt zu machen.**

**TOP 6.6****Vorlage 7.178/2021****Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Baumwipfel-Resort Lug ins Land" mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 23 "Lug ins Land"****hier:****Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.04.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Baumwipfel-Resort Lug ins Land" mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 23 "Lug ins Land" beschlossen.

Die vorliegende Planung bereitet die Entwicklung eines Ferienhausstandortes mit mehreren Baumwipfelhäusern für die Fremdenbeherbergung vor und ist darauf ausgerichtet, eine Bebauung und entsprechende Nutzung des Grundstückes mit Alleinstellungsmerkmal zu erreichen. Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage westlich der Buchbergstraße / Blaue-Stein-Straße und den westlich angrenzenden Wald- und Forstflächen des „Buchberges“ am Nationalpark Harz. Die Zufahrt zum Baumwipfel-Resort erfolgt über das Grundstück „Blaue-Stein-Straße 15“.

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat im Rahmen einer Abstimmung nach § 56a KVG LSA am 28.01.2021 die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und abgewogen. Er hat dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Entwurfsbegründung zugestimmt.

Nach Durchführung des parallelen Beteiligungsverfahrens für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan nunmehr als Satzung beschlossen werden.

BM erläutert, dass der Bauantrag bereits gestellt worden ist. Auf Nachfrage von Hr. Lüderitz stellt er dar, dass die Ersatzpflanzung auf städtischer Fläche erfolgen wird. Dies ist vereinbart und die Anwuchspflege wird vom Vorhabenträger übernommen. Den Waldumwandlungsbescheid erlässt der Landkreis. Deshalb ist ihm im Moment nicht bekannt, welche Arten nachgepflanzt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Empfehlung

- 1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Baumwipfel-Resort Lug ins Land" mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 23 "Lug ins Land" als Satzung. Der Begründung wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom Landkreis Harz (Parallelverfahren) die öffentliche Bekanntmachung der Satzung zu veranlassen.**

**TOP 6.7****Vorlage 7.180/2021****Herstellung des Einvernehmens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines weiteren Wohnbaugebietes "Holzplatz II" im OT Drübeck**

Auf den landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Flstk. 549, 562/206, 561/206, 657/206 und 550 der Flur 5, Gemarkung Drübeck im Anschluss an den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan des Wohnbaugebiets "Holzplatz" im Forstweg wird von der HausZeit Massivbau GmbH & Co. KG, Herr Christian Blumenthal aus Wernigerode die Ausweisung eines Wohnbaugebietes angestrebt. Das Plangebiet in der Straße Forstweg soll eine Tiefe von 80 m und eine Flächengröße von ca. 0,7 ha umfassen.

Zur Sicherung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im übergeordneten Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es wird angestrebt, das vereinfachte Verfahren zur Nachverdichtung der baulichen Lücke im Forstweg nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) anzuwenden.

Für die innere Erschließung des Baugebiets soll eine Erschließungsstraße (Privatstraße) angelegt werden.

BM erläutert den Werdegang und stellt auf Nachfrage von Hr. Lüderitz klar, dass dieses Areal bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen ist. Aus dem Bauausschuss und Ortschaftsrat kam die Anregung, eine Durchfahrt für die hinterliegenden Ackerflächen zu belassen. BM hat dazu mit beiden Projektträgern Kontakt aufgenommen; in Kürze wird es eine gemeinsame Abstimmung geben, um die Erschließung beider Gebiete zu optimieren.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Empfehlung

- 1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg befürwortet das Vorhaben der HausZeit Massivbau GmbH & Co. KG auf den landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Flstk. 549, 562/206, 561/206, 657/206 und 550 der Flur 5, Gemarkung Drübeck in der Straße Forstweg ein Wohnbaugebiet auszuweisen.**
- 2. Dem vorliegenden Geltungsbereich wird zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens zu veranlassen.**

**TOP 6.8****Informationsvorlage 7.182/2021****3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet "Der Thie" hier: Grundsatzdiskussion**

Für das Gewerbegebiet „Der Thie“ in Drübeck gibt es regelmäßig Bauanfragen zu Wohnnutzungen in dem Gewerbegebiet. Aktuell liegt ein Bauantrag zu einer Umnutzung eines Bürogebäudes zum ständigen Wohnen vor.

Im Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Der Thie“ sind sowohl GE/Gewerbegebietsflächen als auch GEe/Gewerbegebiet mit der Einschränkung nicht wesentlich störend festgesetzt. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach § 8 BauNVO.

Danach dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen und 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und 3. Vergnügungsstätten.

Auf den GEe-Flächen sind diese zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß B-Plan nur erlaubt, sofern sie das Wohnen in den angrenzenden Wohngebieten (MI) nicht wesentlich stören. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden hier jedoch nicht zugelassen.

Vom Grundsatz her hat die Wohnfunktion in GE-Gebieten keinen Raum. Nur ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Weiter wird in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eingeschränkt, dass die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Diese Zuordnung besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen, und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an den Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert; aber auch dann muss ihr Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein.

Für das Gewerbegebiet „Der Thie“ wurden teilweise Baugenehmigungen von Gewerbebetrieben mit untergeordneten Betriebswohnungen erteilt. Es sind unter einigen Hausnummern eine oder mehrere Personen melderechtlich erfasst. Darüber werden weitere melderechtlich nicht erfasste Wohnnutzungen vermutet.

Eine Wohn- und gewerbliche Nutzung, die aber das Wohnen nicht wesentlich stört, wäre in einem MI / Mischgebiet allgemein zulässig. Sollte diese städtebauliche Entwicklung angestrebt werden, wäre die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Jedoch sind hier einige Punkte zu beachten:

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allerdings ist für MI-Gebiete die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung charakteristisch. Der Schutzanspruch der Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht würde sich erhöhen, die gewerbliche Nutzungs-

möglichkeit würde hingegen eingeschränkt werden. Die im Sinne eines MI störenden und nicht störenden Betriebe im Gewerbegebiet müssten erfasst und immissionschutzrechtlich beurteilt werden.

Zu beachten sind auch mögliche entschädigungsrechtliche Folgen aus der Nutzungsartenänderung, die eine Nutzungseinschränkung für die Gewerbebetriebe bedeuten würde. Raumordnerisch könnte eine Umwandlung von Gewerbeflächen in eine Mischnutzung negativ ausgelegt werden für andere gewerbliche Entwicklungsbestrebungen an anderer Stelle.

Für eine Änderung des Bebauungsplanes inkl. Anpassung des Flächennutzungsplans würden Honorarkosten in Höhe von ca. 30.000 bis 35.000 €, Kosten für das Schallgutachten von ca. 5.000 € und evtl. Kosten für den Umweltbericht entstehen.

Es ist eine Grundsatzentscheidung zu treffen, wie mit den Wohnnutzungsbegehren umgegangen werden soll. Es kann der Weg einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung mit evtl. erforderlich werdenden Nachholen von Genehmigungsverfahren oder das planungsrechtliche Änderungsverfahren des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gegangen werden.

BM führt in die Vorlage ein und stellt die Interessenlage dar. Durch den Bauantrag zur Änderung der Nutzung eines Bürogebäudes zum Wohnen musste die Gemeinde eine negative Stellungnahme abgeben, da diese Nutzung nicht von der Ausweisung als Gewerbegebiet gedeckt ist. Gleichwohl gibt es im Gewerbegebiet eine Anzahl an Betriebswohnungen in den Gewerbeobjekten, die wahrscheinlich auch zum Teil von Betriebsfremden genutzt werden. BM berichtet über die Diskussion in den Ausschüssen und im Ortschaftsrat. Der Ortschaftsrat hat mehrheitlich dafür plädiert, zunächst – soweit das coronabedingt wieder möglich ist – mit den ansässigen Gewerbetreibenden zu reden. Hr. Bley unterstützt diese Sichtweise und regt an, zunächst das Gespräch zu suchen. Hr. Lüderitz verweist auf die hohen Kosten, die sicherlich bei 40.000 – 50.000 € liegen werden. Es ist nicht einzusehen, warum die Stadt das tragen sollte. Er sieht die Umwandlung des Gewerbegebietes eher negativ, da die Gewerbetreibenden Planungssicherheit brauchen. Hr. Fahrtnann tut sich schwer bei dem Gedanken, Zeit durch Gespräche zu verlieren. Seiner Meinung nach müsse man sich schnell einigen, da es ansonsten zu Klagen kommen werde. Hr. Berke hält ein Mischgebiet durchaus für sinnvoll. BM fasst zusammen und stellt klar, dass ein Gesprächsangebot ohne eine gewisse Zielrichtung seiner Meinung nach nicht sinnvoll sei. Bei Abwägung aller Argumente Für und Wider hält er die Fragestellung der Umwandlung in ein Mischgebiet für sinnvoll. Es wird eine grobe Abstimmung darüber durchgeführt.

Drei Hauptausschussmitglieder unterstützen die Umwandlung in ein Mischgebiet, zwei Mitglieder sind dagegen.

## **TOP 6.9**

### **Vorlage 7.181/2021**

#### **Namensgebung der privaten Erschließungsstraße im Baugebiet "Am Suenbach"**

Im Baugebiet des B-Plans Nr. 18 „Am Suenbach“ ist der herzustellenden privaten Erschließungsstraße eine Namensbezeichnung zu geben. Der Verlauf der Straße ist dem beiliegenden Lageplan (Auszug aus dem B-Plan) zu entnehmen. Eine Widmung für den öffentlichen Verkehr ist für die Privatstraße nicht vorgesehen.

Denkbar wären in Anlehnung an den B-Plan und die geografische Lage folgende Namen: „Am Suenbach“, altdeutsch „Am Suenbleek“ oder schlichter gehalten „Suenbleek“.

Die Hauptausschussmitglieder diskutieren die verschiedenen Vorschläge. Hr. Berke stellt klar, dass es plattdeutsch nicht „Bleek“ (für Fläche), sondern „Beek“ (für Bach) heißen müsste. Dessen ungeachtet, ist die Mehrheit der Ansicht, dass die Hochdeutsche Form „Am Suenbach“ im täglichen Umgang und insbesondere auch für Ortsfremde sowohl örtlich als auch phonetisch besser zu verstehen ist. Der Hauptausschuss empfiehlt den Straßennamen „Am Suenbach“.

Abstimmungsergebnis: 4 x ja, 1 Enthaltung

**Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg beschließt für die herzustellende Erschließungsstraße im Baugebiet des B-Plans Nr. 18 „Am Suenbach“ den Namen „Am Suenbach“ zu geben.**

#### **TOP 6.10**

##### **Vorlage 7.184/2021**

#### **Überprüfung der behilferechtlichen Konformität der Zuschüsse der Stadt Ilsenburg/Harz an die Freizeitbau GmbH**

Der Kommunalaufsicht des Landkreises Harz obliegt die Genehmigung der Haushaltssatzungen einschließlich der Prüfung der Beteiligungsberichte der Stadt Ilsenburg (Harz). In diesem Zusammenhang hatte die Kommunalaufsicht für 2019 und 2020 darum gebeten, die Zuschüsse der Stadt an die Ilsenburger Freizeitbau GmbH (IFB) auf die behilferechtliche Konformität hin zu überprüfen, da diese erheblich seien.

Mit Schreiben vom 27.07.2020 wurde der Kommunalaufsicht seitens der Stadt mitgeteilt, dass sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2014 die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „Röber Hess Pimme GmbH“ bereits eingehend mit dem Thema befasst habe. Im Gesamtergebnis wurde hier festgestellt, dass es sich bei den Zuschüssen an die IFB, die einen laufenden Verlustausgleich durch die Stadt darstellen, nicht um eine schädliche Beihilfe handelt. Die Stadt Ilsenburg führe eine eigentlich kommunale Maßnahme in Form einer privatrechtlichen Gesellschaft aus. Die Finanzierung der IFB sei als kommunale Aufgabe der Stadt Ilsenburg anzusehen, da die Errichtung von Schul- und Kulturbauten grundsätzlich in den Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge fallen dürften. Durch Ausgliederung dieser Aufgabe auf eine kommunale Gesellschaft in der Rechtsform einer juristischen Person werde diese Zuordnung nicht aufgehoben. Gleichwohl haben die Wirtschaftsprüfer angeregt, die zugrundeliegenden Vereinbarungen unter Beiziehung eines im EU-Beihilferechts versierten Juristen prüfen und ggf. aktualisieren zu lassen.

Um dem Prüfauftrag der Kommunalaufsicht nachzukommen und Rechtssicherheit zu erlangen, wurde bereits in 2020 fachanwaltliche Unterstützung eingeholt. Mit der Prüfung wurde das Rechtsanwaltsbüro „Dr. Kropp, Endler, Rasch“ beauftragt. Wie dem angefügten Prüfbericht vom 16.03.2021 zu entnehmen ist, kommt auch das Rechtsanwaltsbüro zu der Schlussfolgerung, dass die Zuschüsse der Stadt Ilsenburg (Harz) konform mit den beihilferechtlichen Maßgaben der Europäischen Union sind. Es handelt sich demnach nicht um Beihilfen im Sinne von Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

Der Prüfbericht wird der Kommunalaufsicht des Landkreises Harz zur Kenntnis gegeben.

Fr. Schulz erläutert die Hintergründe der Entstehung dieser Stellungnahme. Im Zuge der Haushaltsgenehmigung ist diese beim Landkreis einzureichen. Hr. Fahrtmann fragt an, inwieweit die Bewirtschaftung der Halle durch die Gesellschaft D4 darauf Einfluss habe. BM erwidert, dass die Gesellschaft nur die Betriebsführung übernommen hat. Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind uneingeschränkt tätig. Insofern stellt dies nur eine Dienstleistung dar, die beihilferechtlich keine Relevanz hat.

**Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) nimmt die Überprüfung der beihilferechtlichen Konformität der Zuschüsse an die Ilsenburger-Freizeitbau-GmbH zur Kenntnis.**

## **TOP 7**

### **Information durch den Bürgermeister**

keine

## **TOP 8**

### **Anfragen und Anregungen der Ausschussmitglieder**

keine

## **TOP 16**

### **Schließung der Sitzung**

**Denis Loeffke**  
**Vorsitzender**

**Denis Loeffke**  
**Protokoll**