

# STADT ILSENBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33

### "Zentrum Harzburger Straße"

einschl. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"

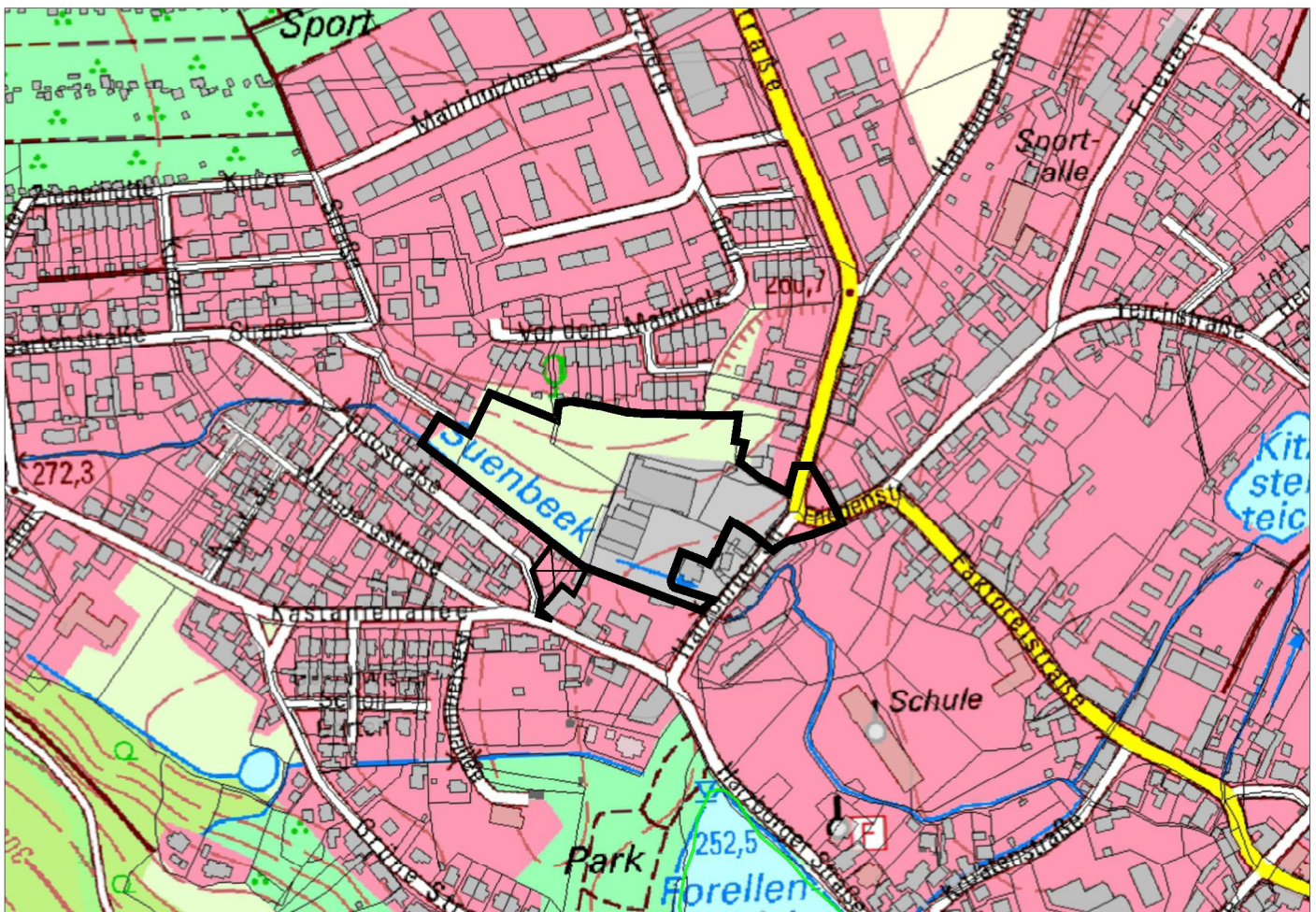
in der Fassung der 1. Änderung

und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Suenbach"

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen und den örtlichen Bauvorschriften zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilseburg

(Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

## BEGRÜNDUNG



1:5000

Kartengrundlage:  
TK 7/2016 © LvermGEO LSA

Planunterlage  
Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10 000, vergrößert 1:5000, Blatt Nr. M-32-10-A-d-3, Ausgabejahr 1997  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verarbeitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt am: , Aktenzeichen: A18/1-13889/2010

FASSUNG: **Vorentwurf**

BEARBEITET: 25.05.2016

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

# BEGRÜNDUNG

## 1 Allgemeines

### 1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis, Aufstellungsbeschluss

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Verbesserungsbedarf der Versorgung in Ilsenburg mit einem neuzeitlichen Drogeriemarkt und der Entwicklung des bestehenden Verbrauchermarkts zu einem attraktiven, altengerechten Geschäft. Gleichzeitig soll die Verkehrssicherheit der Landesstraße 85 mit der Änderung der angrenzenden scharfen Kurve in einen Kreisels verbessert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 25.11.2015 vom Stadtrat beschlossen.

### 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Aufgrund fehlender geeigneter freier Grundstücke in zentraler Lage soll das Sondergebiet an der Harzburger Straße im Sinne einer Nachverdichtung und Abrundung des innerstädtischen Kernbereichs in Richtung der nördlich und westlich angrenzenden unbebauten Grundstücke erweitert werden.

In diesem Zusammenhang soll das Miteinander der Verbrauchermärkte und Fachgeschäfte des Sondergebiets mit den angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen neu geregelt werden. Aufgrund der zentralen Lage des westlichen Teilgebietes soll hier das städtische Wohnangebot mit kleinen Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen, teilweise mit altersgerechter Nutzung, vergrößert sowie die verkehrliche Erschließung neu geordnet und die vorhandene Infrastruktur effektiver genutzt werden.

Die Bebauungsplanung soll als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Sinne einer Nachverdichtung durchgeführt werden. Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB werden erfüllt, weil

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter gibt (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. Bundesnaturschutzgesetzes)
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 8.300 Quadratmetern weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt
- einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird

### 1.3 Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt im Suenbachtal innerhalb des gewachsenen zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Ilsenburg. Der Planbereich grenzt im Südwesten an den Suenbach, im Nordwesten an das Wohngebiet „Kurze Straße“, im Norden an den Südhang unterhalb der Mahrholzbergbebauung, im Nordosten an die Landesstraße 85 und im Osten an die Harzburger Straße.

Das vorhandene Sondergebiet „Einzelhandel“ einschl. der festgesetzten Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze befindet sich im Eigentum einer Immobiliengesellschaft. Die öffentliche Nutzung der Stellplätze ist per Vertrag geregelt.

Das westlich angrenzende geplante Allgemeine Wohngebiet ist im Eigentum eines in Ilsenburg ansässigen Bauunternehmens.

Der geplante nördliche Erweiterungsbereich beider Gebiete befindet sich in Privateigentum. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

#### Landesentwicklungsplan 2013 (LEP-LSA)

Gemäß Ziel 2.3.2.2 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen in Grundzentren wie Ilsenburg zulässig, wenn

- sie der Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen.
- der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Grundzentrums nicht wesentlich überschreitet
- wenn sie weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsprogramms oder die verbrauchsnahe Versorgung des Grundzentrums sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen
- eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet wird

#### Regionalplanung (REP Harz)

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.05.2009 in Kraft getreten. Die danach erfolgte 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch Genehmigung vom 08.04.10 und öffentlicher Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10, betreffen ebenfalls den Vorhabensbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von folgenden Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung berührt:

#### Zentralörtliche Gliederung:

Ilsenburg ist als Grundzentrum zu entwickeln. In den zentralen Orten soll u.a. die Entwicklung des Wohnungsbaus schwerpunktmäßig im Sinne eines Versorgungskernes erfolgen. Die Nachverdichtung im Innenstadtbereich wird aus Sicht der Raumordnung begrüßt. Somit können Freiflächen, insbesondere auch im Außenbereich von Städten, belassen werden, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

#### Zeichnerische Zieldarstellungen

Gem. dem REP Harz ist die Stadt Ilsenburg Grundzentrum. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der mit Bekanntmachung der Genehmigung ab 31.07.2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg enthält folgende das Plangebiet betreffende Darstellungen (s. Anlage 1):

- der östliche Teilbereich ist als Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Handels- und Einkaufsgebiet (SO-H) dargestellt und gehört zum städtebaulichen Sanierungsgebiet „Kernstadt“
- der westliche Teilbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen
- südlich des Suenbachs ist ebenfalls Allgemeines Wohnen (WA) dargestellt
- nördlich grenzt ein Mischgebiet (MI), nordwestlich eine linienhafte Grünfläche/Landschaftsgrün ohne genauere Zweckbestimmung und östlich der Harzburger Straße ein Mischgebiet an (MI).

### 2.3 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, Sanierungsrahmenplan

Die Stadt Ilsenburg hat am 05.06.1996 gem. §142 (1) und (3) BauGB durch Beschluss das Sanierungsgebiet „Kernstadt“ festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde am 28.04.1997 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und ist am 03.07.1997 in Kraft getreten.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes liegt in diesem Sanierungsgebiet. Für die betroffenen Grundstücke gelten die Regelungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 – 146 b BauGB).

Als koordiniertes Konzept für die Durchführung der Sanierung hat die Stadt einen Sanierungsrahmenplan (städtebaulicher Rahmenplan) aufgestellt. Danach sind für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets folgende Ziele entwickelt worden:

- Konzept Stadtbild/  
Gestaltung: Erhaltung eines Baudenkmals (denkmalgeschütztes Fachwerkhaus), städtebaulich wichtige raumbildende Vegetationskanten / Baumreihen am Nord-, West- und Südrand
- Konzept Umwelt: Sammelparkplatz mit intensiver Begrünung, Trittsteinbiotop am SO-Rand am Suenbach, angestrebte Biotop-Verknüpfungssachse in WO-Richtung durch das Plangebiet, Suenbach als zu erhaltender/zu entwickelnder Wasserlauf, Uferbereich mit naturnaher Gestaltung
- Konzept Grün: Fußwegeverbindung entlang des Suenbachs
- Konzept Nutzung: nordöstliches Teilgebiet als erweiterter Dienstleistungsbereich (Wohnen mit Handwerk und Dienstleistungen),
- Konzept Verkehr: Sammelparkplatz, Besucherparkplatz, Fußwegverbindung entlang des Suenbachs, Harzburger Straße als Hauptsammelstraße
- Konzept Maßnahmen: Maßnahmenschwerpunkt 1:
  - Gebäudeabriss des damaligen Altbestandes wünschenswert,
  - Anlage eines Sammelparkplatzes

## 2.4 Umweltrecht

Das nördlich und nordwestlich an den Lidl-Markt angrenzende Flurstück 3194/58 ist beim Landkreis Harz im Biotopkataster als Streuobstwiese geführt (s. Anlage 2 Biotopkartierung). Die geplante westliche Erweiterung des Lidl-Markts und der nördlich des Lidl-Markts geplante Drogerie-Markt greifen in diesen Biotop ein, so dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG erforderlich ist.

## 2.5 Planungsrecht

### Bebauungspläne

Der Kernbereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

- östliches Teilgebiet: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (rechtskräftig am 28.04.2004). Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 für Einkaufszentren und Handelsbetriebe sowie eines Kern- und eines Mischgebietes (MK, MI) für die Altbauten an der Harzburger Straße, außerdem Festsetzung einer Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze für Touristen und ggf. Reisebusse
- westliches Teilgebiet: Bebauungsplan Nr. 18 „Am Suenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung der Anlagen (rechtskräftig am 30.06.2006). Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mittlerer Baudichte u.a. für Hausgruppen, Doppel- und Reihenhäuser

Die v.g. Ziele des Sanierungsrahmenplans wurden von diesen Bebauungsplänen nur hinsichtlich des denkmalgeschützten Fachwerkhauses, des Sammelparkplatzes, des Ufergrünstreifens des Suenbachs und einer teilweisen Baumreihe zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem westlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt.

### Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Das Flurstück 3411 am SW-Rand des Plangebietes und die Flurstücke 3311 und 3312 liegen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

### Außenbereich nach § 35 BauGB

Die nördlich angrenzende Streuobstwiese (Flurstück 3194/58) und das daran östlich angrenzende Flurstück 3309 liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB (kein Bebauungszusammenhang). Die übrigen nördlich angrenzenden Flurstücke 3306, 3308, 3310, 3311 und 3312 liegen vermutlich ebenfalls im Außenbereich oder es kann keine Duldung oder nachträgliche Genehmigung der vorhandenen Gebäude geben, weil aufgrund der angrenzenden Landesstraße 85 und deren scharfe Kurve eine gesicherte Erschließung nicht gegeben ist (Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs).

## 2.6 Örtliche Bauvorschriften, Baumschutzsatzung

Der östliche Teilbereich des Plangeltungsbereichs liegt im Sanierungsgebiet. Daher gelten hier die „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“ erlassen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 werden gemäß § 1b Ausnahmeregelungen hinsichtlich der Mindestdachneigung und der Fenstergestaltung getroffen.

Im B-Plangebiet Nr. 18, das sich außerhalb des Sanierungsgebiets befindet, werden örtliche Bauvorschriften für die Dachneigung, die Dachform, die Dachmaterialien und –farben einschl. Ausnahmen, die Hauptfirstrichtung, die Fassadenmaterialien und –farben, sowie die Sockelhöhe festgelegt.

Das südlich an den Suenbach angrenzende Wohngebiet der „Ottostraße“ und der „Kastanienallee“ wird ebenfalls von der v.g. Örtlichen Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung ...“ erfasst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten weiterhin die „Örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze“ vom 14.06.2006 und die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007).

## 2.6 Vorhandene Bebauung im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Einflussgebiet der vorwiegenden Wohnbebauung der „Kastanienallee“, der „Ottostraße“, der „Kurzen Straße“ und „Vor dem Mahrholzberg“, des nördlich angrenzenden Wohnhauses „Harzburger Straße“ Nr. 27 sowie der östlich angrenzenden baulichen Nutzungen an der „Harzburger Straße“ Nr. 29 – 30 und 4 – 8.

## 3 Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben

### 3.1 Wasserrecht, Geländeverhältnisse

#### Gewässer

Der Suenbach, Gewässer 2. Ordnung, grenzt südlich an das Plangebiet bzw. kreuzt es teilweise im südlichen Teilbereich. Zum Suenbach bestehen nur geringe Böschungshöhen von 1-1,5 m. Angelegte Uferböschungen und kleinere Gewässereinfassungen aus Mauerwerk führen den Bach in einem geradlinigen, kanalisierten Verlauf von Nordwest nach Nordost.

Der Gewässerschonstreifen beträgt gem. Wasserrecht 5 m. Im Bebauungsplan Nr. 14 wird der Schonstreifen im Bereich der südlichen Zufahrt in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“ bis auf 1 m reduziert. Im Bebauungsplan Nr. 18 ist gewässerseitig ein 3,5 m breiter unbepflanzter Streifen für die Gewässerunterhaltung festgesetzt.

Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht für den Suenbach nicht.

### Gelände

Der südliche und mittlere Teil des Geländes fällt mit leichter Neigung von ca. 3 % von Nordwesten nach Südosten ab. In Richtung der nordöstlich gelegenen „Mahrholzbergbebauung“ findet das Suenbachtal mit einem Hanganstieg zwischen ca. 15 % am NO-Rand und ca. 28 % am NW-Rand seine Begrenzung.

### 3.2 Bodenrecht

#### Bodenbelastungen, Altlasten

Das vorhandene Sondergebiet einschließlich des öffentlichen Parkplatzes für Busse und Touristen wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 14 auf dem Bereich einer ehemaligen Industriebrache entwickelt, die als Altlastenverdachtsfläche registriert ist (ehemaliges Strickereigelände). Bezügliche Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan Nr. 14 deshalb folgenden Hinweis:

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend der Landkreis Wernigerode, Sachgebiet untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

### 3.3 Denkmalschutz, Archäologie

Der Suenbach ist Teil des städtebaulich-technischen Denkmals im System der Gräben und Teiche Ilsenburgs.

Südöstlich grenzt ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus an (ehemalige Fabrikantenvilla). Archäologische Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) sind nicht bekannt.

Die südliche Zufahrt zu den öffentlichen Stellplätzen des B-Planes Nr. 14 liegt zwischen zwei schützenswerten Bäumen, davon eine ca. 150 Jahre alte Rotbuche.

Bezügliche Bodendenkmäler enthält der Bebauungsplan Nr. 14 folgenden Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde, unverzüglich anzuzeigen.

### 3.4 Hauptver- und Entsorgungsanlagen, -leitungen

Am Nordrand des Sondergebiets SO1 befindet sich eine 22 kV-Erdleitung, eine Trafostation der Avacon AG und ein Standort für Wertstoffsammelbehälter.

Im Bebauungsplan Nr. 14 ist parallel zum Suenbach ein Leitungsrecht vorgesehen, um das westlich angrenzende geplante Allgemeine Wohngebiet ver- und entsorgungsmäßig anzuschließen.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

#### Erschließung

Das Sondergebiet wird von der östlich angrenzenden Hauptsammelstraße Harzburger Straße über eine Ein- und Ausfahrt als Ringstraße erschlossen.

Die nördliche Zufahrt zum Sondergebiet befindet sich nur ca. 20 m südlich der scharfen Kurve der Landesstraße 85, so dass in Stoßzeiten des Kundenverkehrs Gefahr zum Rückstau bis zur Landesstraße besteht. Um den Verkehrsfluss auf der Harzburger Straße sicherzustellen und eine verkehrstechnisch „ungünstige“ Beeinflussung der Einmündung auf die Landesstraße zu vermeiden, ist für den nördlichen Ein- und Ausfahrtbereich ein Stauraum geplant.

Da das östlich angrenzende Mischgebiet keine eigene Grundstücksein- und -ausfahrt hat, wird im Bebauungsplan Nr. 14 zu Gunsten der Grundstücke 3048/59 (jetzt 3367) und 3283/59 (jetzt 3371) ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Kundenfahrzeuge der hier befindlichen Waschanlage nutzen dies als Ausfahrt.

Die für das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 18 geplante Erschließung von der Ottostraße ist noch nicht verwirklicht. Aufgrund der über den Suenbach erforderlichen Brücke sucht der Investor nach einer wirtschaftlicheren Anbindung.

#### Stellplätze, Reisebusse

Nach dem Bebauungsplan Nr. 14 sind im vorhandenen Sondergebiet für 1.575 qm zulässiger Verkaufsfläche 145 Stpl. vorhanden. Hiervon liegen 84 Stpl. innerhalb einer Stellplatzfläche für öffentlichen Bedarf (für Innenstadtbesucher und am Wochenende auch teilweise für Reisebusse). Die restlichen 61 Stpl. befinden sich im SO<sub>1</sub>-Gebiet.

Vorausgesetzt, der öffentliche Bedarf besteht außerhalb der Verkaufszeiten der Geschäfte des Einkaufszentrums, also z.B. am Wochenende, stehen alle 145 Stellplätze für den Einzelhandel zur Verfügung. Das entspricht ca. 11 qm VK/St.pl. Bei zeitlichen Überschneidungen stehen für die Kunden des Einkaufszentrums dagegen nur 61 eigene Stpl. und ggf. ca. 50 % der öffentlichen Stellplätze zur Verfügung, insgesamt also ca. 100 Stpl. Das entspricht ca. 16 qm VK/St.pl. Dieser Wert liegt im mittleren Bereich der Richtwertskala der o.g. Stellplatzsatzung der Stadt Ilsenburg (1 Stpl. je 10-20 qm Verkaufsfläche):

| <u>Verkaufsfläche vorhanden</u> |          |
|---------------------------------|----------|
| Lidl                            | 800 qm   |
| Fachmärkte                      | 775 qm   |
| Gesamt                          | 1.575 qm |
| Stpl.                           | 100      |

bzw. 1 Stpl./15,8 qm VK

### 3.6 Immissionsschutz

Zum Schutz der innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 gelegenen Nutzungen vor beeinträchtigenden Geräuschemissionen durch die Sondergebietsflächen SO1 und SO2 wird im B-Plan Nr. 14 festgesetzt, dass maximale flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> einzuhalten sind.

Für das östlich an das Sondergebiet anschließende Kerngebiet (MK), planungsrechtlich für Wohnzwecke nutzbar, ergibt sich gemäß Bebauungsplanfestsetzung maximal der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzwürdiger Räume muss demnach bei einer künftigen Wohnnutzung 35 dB, bei einer künftigen Büronutzung 30 dB betragen.

Der Bebauungsplan Nr. 18, der ein Allgemeines Wohngebiet an die Ladezone der Fachgeschäfte des Sondergebiets heranführt, enthält dagegen keine zusätzlichen Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschemissionen. Nach der Planbegründung werden mit den v.g. im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

### 3.7 Natur- und Landschaftsschutz

#### Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Der größte Teil des Planbereichs gehört zum Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und ist als Baugebiete (SO, WA) überplant. Von naturschutzrechtlicher Bedeutung sind hier lediglich die grünodnerischen Festsetzungen:

#### Bebauungsplan Nr. 14

- Ufergrünstreifen des Suenbachs
- Private Grünfläche und Baumpflanzungen am Rand des öffentlichen Parkplatzes
- Private Grünfläche/Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nordrand des Sondergebiets SO1

#### Bebauungsplan Nr. 18

- Private Grünfläche mit anzupflanzenden Bäumen zwischen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und den östlich angrenzenden Sondergebieten
- Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher am nördlichen und südlichen Plangebietsrand
- Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

#### - Anzupflanzende Straßenbäume

Gleichwohl gelten die plangemäßen Eingriffe dieses Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht kompensationspflichtig.

#### Geschützte Biotope

Nördlich des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne befindet sich eine Streuobstwiese (Flurstück 3194/58), die beim Landkreis Harz im Biotopkataster geführt ist. Der Baumbestand wurde im Jahr 2015 ingenieurtechnisch eingemessen (s. Anlage 2 - Biotopkartierung).

Eingriffe in geschützte Biotope sind auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB genehmigungspflichtig und auszugleichen.

## 4 Planungsinhalt

### 4.1 Abstimmung mit der Raumordnung und Landesentwicklung (LEP-LSA) und der Regionalplanung (REP Harz)

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung der Sondergebiete SO1 und SO2 ergibt sich das Planungserfordernis daraus, dass mit der Errichtung eines neuzeitlichen Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 750 qm die Versorgung mit Drogerieartikeln im Grundzentrum Ilsenburg verbessert werden soll. Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarkts um ca. 500 qm soll außerdem ein neuzeitlicher, altengerechter Verkaufsraum geschaffen werden, mit breiteren Gängen, niedrigeren Bordhöhen und offenen, freundlichen Warenpräsentationen.

Diese Einzelhandelseinrichtungen dienen i. e. L. der Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, überschreiten den Verflechtungsbereich des Grundzentrums Ilsenburg nicht wesentlich und führen nicht zu einem Kaufkraftabfluss aus dem benachbarten Mittelzentrum Wernigerode. Haltestellen regionaler Buslinien befinden sich in der direkt angrenzenden Harzburger Straße und in der ebenfalls tangierenden Landesstraße 85. Insgesamt besteht somit nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg kein Zielkonflikt mit dem Ziel 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplans 2013 (LEP-LSA) und der Bebauungsplan ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Die geplante Nutzungsintensivierung des Allgemeinen Wohngebiets entspricht ebenfalls den unter Ziff. 3.1 dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesentwicklung und der Regionalplanung (Nachverdichtung von Flächen im Innenstadtbereich).

Die touristische Attraktivität der Kernstadt wird dabei durch geplante Grünfestsetzungen und ergänzende örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterung der Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> in nördliche und westliche Richtung um jeweils ca. 20 m und die geplante Verkleinerung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) um ca. 20 m wird zum Teil im Rahmen der Parzellenungenaugigkeit von Flächennutzungsplänen aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt entwickelt (**SO<sub>H</sub>** und **WA**).

Die über die Parzellenungenaugigkeit des Flächennutzungsplanes (ca. 10 m) hinausgehenden Änderungen erfolgen im Rahmen der gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geschaffenen Möglichkeit, nach der unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, von Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Diese Voraussetzung wird im vorliegenden Plangebiet erfüllt, weil aufgrund der zentralen Lage kein Konflikt mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt geschaffen wird.

Der Flächennutzungsplan wird hinsichtlich dieser Abweichung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nachrichtlich angepasst. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

#### 4.3 Entwicklung aus dem Sanierungsrahmenplan

Die Ziele des Sanierungsrahmenplans wurden von den rechtskräftigen Bebauungsplänen nur hinsichtlich des denkmalgeschützten Fachwerkhäuses (ehemalige Fabrikantenvilla), des Sammelparkplatzes, des Ufergrünstreifens des Suenbachs und einer teilweisen festgesetzten Baumreihe zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem westlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt.

Die Ziele des Sanierungsrahmenplans werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Grundsätzen der rechtskräftigen Bebauungspläne übernommen.

#### 4.4 Städtebauliches Ziel

Städtebauliche Zielsetzung ist die Nachverdichtung von Flächen am Innenstadtrand zum Zwecke der effektiven Verwendung des begrenzten, verfügbaren Grund und Bodens. Die Attraktivität des Sondergebiets für Einzelhandel soll mit der Erweiterung des Nahversorgers und der Platzierung eines Drogeriemarkts gesteigert werden. Das westlich angrenzende geplante Wohngebiet soll seiner zentralen Lage und der demographischen Entwicklung entsprechend verdichtet werden, damit in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums und des attraktiven Forellensparks/-teichs möglichst viele Wohnungen bereitgestellt werden können.

Die touristische Attraktivität der Kernstadt wird dabei durch Grünfestsetzungen und ergänzende örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

#### 4.5 Südlich des Suenbachs gelegener Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 18

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 werden der bisherige Bebauungsplan Nr. 14 in der Fassung der 1. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 18 aufgehoben und durch diesen ersetzt.

Der südlich des Suenbachs gelegene Teilbereich des B-Plans Nr. 18 wird dabei nicht mehr in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans einbezogen, weil die hier ehemals festgesetzte Erschließungsstraße über den Suenbach von der neuen Planstraße am Nordrand des Suenbachs ersetzt wird und die hier festgesetzten Baugebiete über die Ottostraße erschlossen werden und für die hier vorhandene Gemeinschaftsgarage ein Wegerecht besteht. Somit wird das Bauplanungsrecht in diesem Bereich zukünftig nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt, in dem Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen haben.

#### 4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Sonstige Sondergebiete für Einzelhandel (SO)

Das sonstige Sondergebiet **SO<sub>1</sub>** - Zweckbestimmung Nahversorger wird um 26 – 27 m in westlicher Richtung erweitert. Die Erweiterung dient der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche um 500 qm auf 1.300 qm sowie der Verlegung und Vergrößerung der Ladezone.

Das daran südlich anschließende sonstige Sondergebiet **SO<sub>2</sub>** – Zweckbestimmung NON-Food bzw. diverse Fachmärkte - wird um 20 – 26 m in westlicher Richtung erweitert. Diese Erweiterung dient in erster Linie der Schaffung eines neuen Ladebereichs für den nördlich anschließenden Nahversorger. Die bisher geltenden zulässigen Verkaufsflächen bleiben unverändert erhalten:

- max. 800 qm für NON-Food oder alternativ ausnahmsweise:
- max. 300 qm für Getränkemarkt
- max. 100 qm je Fleischer und Bäcker
- max. 450 qm für Textilisten

Nördlich des sonstigen Sondergebiets SO1 wird ein weiteres sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung NON-Food (**SO3**) mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 750 qm für die Ansiedlung eines Drogerie-Markts festgesetzt.

Die übrigen bisherigen Maße der Nutzung, II-Vollgeschosse als Höchstmaß und die Geschossflächenzahl von 0,8 bleiben unverändert. Gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 darf die zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten entsprechend § 19 BauNVO auf bis zu 0,8 ausgenutzt werden. Bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien kann entsprechend § 19 (4) BauNVO auch eine höhere Ausnutzung zugelassen werden.

Dachüberstände und Vordächer dürfen über die Baugrenze hinausragen, soweit sie nicht die erforderlichen Abstandsflächen überschreiten.

Verkaufsflächen sind unverändert nur im EG zulässig. Zulässig im OG sind wie bisher:

Neben-, Lager und Sozialräume sowie Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO.

Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Westlich der v.g. Sondergebiete wird ein flächenmäßig verkleinertes Gebiet für Allgemeine Wohngebiete (WA) analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzt.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden kleine Nutzungen nach Nr. 1 (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 3 (kleine Anlagen für Verwaltungen) für allgemein als zulässig erklärt. Die übrigen ausnahmsweise möglichen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Einschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, damit die geplante Hauptnutzung Wohnen und die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen von Störungen und Beeinträchtigungen wie Lärm und hohem Verkehrsaufkommen freigehalten werden können. Andererseits soll das Angebot von Gebäuden mit Ferienwohnungen gestärkt werden und entsprechend der zentralen Lage die Möglichkeit von Gebäuden für Verwaltungen, z. B. im Grenzbereich zu den Sondergebieten nicht ausgeschlossen werden.

Die Maße der baulichen Nutzung bleiben mit II-Vollgeschossen als Höchstgrenze und einer GFZ von 0,8 im südlichen Teilbereich und von 1,0 im nördlichen Teilbereich unverändert. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als Vollgeschossen) sind einschl. der zugehörigen Treppenwände und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen mit einzurechnen.

Entsprechend der geplanten Nutzungsintensivierung (Verdichtung) wird die GRZ von 0,4 auf 0,45 angehoben. Da für die erforderlichen inneren Wege Nutzungsrechte auf den Baugebieten und keine Verkehrsflächen festgesetzt werden und damit die erforderlichen Garagen und Stellplätze unabhängig von der Aufteilung der im Bebauungsplan festgelegten WA-Teilgebiete realisiert werden können, dürfen die v.g. zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

#### Gebäudehöhen

Die Anpassung der Gebäudeformen an die vorhandenen umgebenden Gebäude wird mit ergänzenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Dachformen und -neigungen geregelt (s. Ziff. 6.1).

Um die Höhen von zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. von Hanggebäuden mit zwei Vollgeschossen im nördlichen Teilbereich auf ortsübliche Maße zu begrenzen, darf die Firsthöhe 13 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn nicht überschreiten. Die Traufhöhen der auf nahezu ebenem Gelände zu errichtenden Gebäude im südlichen Teilbereich werden auf 8,0 m begrenzt. Damit können hier unter Berücksichtigung der empfohlenen Mindest-FB-Höhe von 0,6 m im EG ortsübliche zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss gebaut werden.

#### 4.7 Bauweise, Baugrenzen

Eine Bauweise wird weder in den Sondergebieten noch in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Im Hinblick auf eine flexible Bebauungsmöglichkeit wird davon ausgegangen, dass die Regelungen des Bauordnungsrechts einen ausreichenden Rahmen für die Zuordnung der Gebäude zueinander darstellen.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden in den Sondergebieten entsprechend der Erweiterungsplanung festgesetzt, die im Zusammenspiel mit den Pkw-Stellplätzen und der neuen Ladezone des Nahversorgers eine abgestimmte städtebauliche Lösung darstellt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die überbaubare Grundstückfläche als sog. Flächenplan festgesetzt, damit die noch nicht bekannten konkreten baulichen Nutzungen möglichst wenig eingeschränkt werden und eine bedarfsorientierte flexible Stellung der Baukörper z.B. entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ermöglicht wird. Die Gebäudeausrichtung wird nicht vorgegeben, um ausreichende Freiheiten für die bauliche Gestaltung zu erhalten und um den Bau von energieoptimierten Häusern mit Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen nicht unnötig zu erschweren.

#### 4.8 Immissionsschutz / Schallschutz

Durch die Erweiterung des Lidl-Markts und die Verlegung der Ladezone an den westlichen Gebietsrand erhöht sich hinsichtlich des direkt westlich angrenzend geplanten Wohngebiets und der südlich des Suenbachs vorhandenen Gemengelage der Schutzbedarf gegen Verkehrs-, Lade- und Aggregategeräusche. Hierzu wurde vom Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Nach dem Gutachten ist eine Verträglichkeit mit den angrenzenden und im Umfeld gelegenen empfindlichen Nutzungen unter Beachtung der nachfolgend dargelegten Lärmminierungsmaßnahmen gegeben, die als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 für die Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

##### Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes)

- Verkaufsfläche Lidl-Markt maximal 1.300 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche Drogerie-Markt maximal 750 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche Getränkemarkt maximal 300 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche Fachmarkt Bekleidung maximal 450 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche Bäcker und Fleischer jeweils max. 100 m<sup>2</sup>
- max. 10 LKW-Anlieferungen / Tag
- keine Nachtanlieferungen (22.00 – 06.00 Uhr) nach dem heutigen Stand der Technik (s. Ziff. Hinweise 9.10 Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes)
- max. 1 LKW mit lärmrelevantem Kühlaggregat
- keine Verwendung von Rückfahrwarneinrichtungen mit Warnton
- Begrenzung der Betriebszeiten der Stellplatzanlage auf 07.00-22.00 Uhr bzw. gleichwertige Zeitbereiche (z.B. 06.00 – 21.00 Uhr oder 06.30 – 21.30 Uhr)
- Verwendung lärmarmer Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen, alternativ Betonpflastersteine mit einer Fugenbreite < 3 mm

#### 4.9 Verkehrsflächen

##### Straßenverkehrsflächen

##### Klassifizierte Straßen

Die nordöstlich angrenzende Landesstraße 85 wird zum Zwecke des Umbaus der scharfen Kurve in einen Kreis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Planungsziel des Kreisels ist, die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss zu verbessern, u.a. unter

Berücksichtigung, dass sich zu Stoßzeiten der Kundenverkehr des Einzelhandels bis zur nahen Landesstraße zurückstauen kann und damit ein erhöhtes Unfallrisiko verbunden sein kann. Auf der verfügbaren Fläche kann zwischen Fußwegen von 1,75 – 2,0 m ein Kreisel mit einem Durchmesser von 30 m errichtet werden. +

Das Bebauungsplanverfahren tritt an die Stelle des straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahrens und kann eine Verfahrensbeschleunigung und somit schnellere Realisierung erreicht werden.

### Erschließungsstraßen

Zur äußeren Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete wird am Nordufer des Suenbachs eine neue öffentliche Stichstraße festgelegt. Diese Straße dient auch der Zufahrt zur neuen Ladezone des Nahversorgers. Zur inneren Erschließung der Wohngebiete setzt sich diese Straße als private Ringstraße fort.

Gemäß dem Ziel der sparsamen Verwendung des verfügbaren Grund und Bodens wird für öffentlichen Straße eine flächensparende Wendeanlage für einmaliges Zurücksetzen von Lkw und der Müllsammelfahrzeugen festgesetzt und die private innere Ringstraße entsprechend der inneren Planstraße des Bebauungsplans Nr. 18 nur mit einer Breite von 4,0 m ausgewiesen. Die Kurvenradien der Straßen berücksichtigen den benötigten Fahrbereich der v.g. Fahrzeuge sowie von Einsatz- und Möbelfahrzeugen.

### Fußwege

Zur Sicherung einer Fußwegverbindung vom Wohngebiet „Kurze Straße“ zum Nahversorger und zu den Fachmärkten und –geschäften wird im Allgemeinen Wohngebiet und für die Privatstraße zeichnerisch und textlich ein Nutzungsrecht für einen Fußweg festgesetzt. Dieser vervollständigt auch das touristisch wichtige örtliche Fußwegenetz.

### Ruhender Verkehr

#### Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe

Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzte Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze wird in Stellplatzfläche für die angrenzenden Sondergebiete und für die Öffentlichkeit geändert. Umfang, Art und Weise der öffentlichen Stellplatznutzung werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ilsenburg und dem Eigentümer der betreffenden Fläche geregelt. Nach dem städtebaulichen Entwurf beträgt die Stellplatzkapazität dieser Verkehrsfläche ca. 138 Stpl. Im Bereich der Ladezone können zusätzlich ca. 10 St.pl. für Mitarbeiter hergestellt werden.

Demnach steht je 19 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz zur Verfügung. Dieser Wert liegt am oberen Rand der Richtwertskala der Stellplatzsatzung (10-20 m<sup>2</sup>VK/St.pl. für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten). Aufgrund der zentralen Lage nahe des Kerngebiets der Stadt und unter Berücksichtigung, dass die Erweiterung des Lidl-Markts u.a. der Schaffung eines unbeschwerlichen, generationsfreundlichen Verkaufsraums dienen soll (breitere Gänge, niedrigere Bordhöhen, offene, freundliche Warenpräsentation) kann dieser Stellplatzwert weiterhin als ausreichend angesehen werden.

#### Allgemeine Wohngebiete

Die für das Wohngebiet gem. der örtlichen Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete nachzuweisen.

Im städtebaulichen Entwurf (Anlage 4) sind für die dargestellten 5 MFH mit ca. 28-30 Wohnungen 46 Stellplätze bzw. Carports ausgewiesen. Das entspricht ca. 1,5 St.pl. je Wohnung, und erfüllt den Richtwert der Stellplatzsatzung für Mehrfamilienhäuser (1 – 1,5 Stpl. Je WE). Am Ostrand des Allgemeinen Wohngebiets wird zur Abschirmung gegen die angrenzende Ladezone der Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe ein Bereich für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Im übrigen Wohngebiet wird aufgrund der kleinstädtischen Struktur Ilsenburgs von der Festsetzung von Sammelstellflächen für Stellplätze und Garagen abgesehen.

#### 4.10 Hauptver- und –entsorgungsanlagen, -leitungen

Die vorhandene Trafostation wird wegen des geplanten Drogeriemarkts um ca. 13 m in nordöstliche Richtung versetzt. Die ebenfalls infolge des Drogeriemarkts erforderliche Verlegung der 22 kV-Leitung innerhalb der Streuobstwiese wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens abgestimmt.

Für das Wohngebiet notwendige öffentliche Leitungen und Kanäle können in der festgesetzten öffentlichen Planstraße bzw. im innerhalb des Wohngebiets festgesetzten Geh- und Fahrrechts verlegt werden.

Für die Wertstoffsammelbehälter wird ein neuer Standort am Südrand der Planstraße ausgewiesen.

#### 4.11 Gewässer

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

Der gesetzliche Gewässerschonstreifen von 5 m ist von allseits umschlossenen baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde ist der Gewässerschonstreifen von 5 m jedoch grundsätzlich mit einer Straße überbaubar. Dem entsprechend wird die Planstraße an der Einmündung zur Harzburger Straße nach dem Bebauungsplan Nr. 14 mit einem öffentlichen Uferstreifen von 1 m und im übrigen Bereich von 2,5 - 5 m zum Bach festgesetzt. Neben der westlich anschließenden Privatstraße wird ein privater Uferstreifen von 2,5 m festgesetzt.

Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung wird textlich gem. dem Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzt, dass im Abstand von 3,5 vom Suenbach (also im Uferstreifen und im angrenzenden Bereich der privaten Straße und der öffentlichen Planstraße keine Gehölz-anpflanzungen zulässig sind.

#### 4.12 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Eine zukünftige bauliche Erweiterung darf nicht zu einer Erhöhung der direkten Abflüsse in den Suenbach führen, da dieser ein schnell Hochwasser führendes Gewässer ist. Zur Minderung des abzuleitenden Oberflächenwassers wird deshalb in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde präventiv festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets anfallende unbelastete Oberflächenwasser vorzugsweise zu versickern ist und dass für die Befestigung von nicht überdachten Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser wird im Regenwasserkanal abgeführt.

#### 4.13 Grünflächen

##### Ufergrünstreifen

Entlang des Suenbachs ist ein Ufergrünstreifen festgesetzt (s. Ziff. 4.10).

##### Streuobstwiese

Die am Nordrand des Plangeltungsbereichs befindliche Streuobstwiese umfasst eine Fläche von ca. 4.970 m<sup>2</sup>. Infolge der plangemäßen baulichen Verdichtung (Ergänzung des Sondergebiets Einkaufshandel um einen Drogeriemarkt, Erweiterung des Lidl-Markts, bauliche Verdichtung des Allgemeinen Wohngebiets) verringert sich die Fläche der Streuobstwiese auf ca. 3.950 m<sup>2</sup> und der Obstbaumbestand um 20 Bäume.

Als Ausgleich für diesen plangemäßen Eingriff wird festgesetzt, dass der vorhandene lockere Obstbaumbestand um 30 neue Bäume ergänzt wird (s. Anlage 2 Biotopkartierung). Außerdem wird der Nordostrand des geplanten Wohngebiets mit einem Pflanzstreifen für Sträucher und kleinkronige Bäume harmonisch gegen die Streuobstwiese abgegrenzt.

Eine naturschutzrechtliche Bewertung ist in Kap. 5 dargelegt.

#### 4.14 Spielplatzflächen

##### Öffentliche Kinderspielplätze

Das Erfordernis eines öffentlichen Kinderspielplatzes ist aufgrund des geplanten geringen Bauumfangs im Allgemeinen Wohngebiet nicht gegeben. **Ein gut erreichbarer öffentlicher Spielplatz steht bereits im Bereich der „Harzburger Straße“ zur Verfügung. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Forellenbergpark in ca. 280 m Entfernung.**

##### Privater Kleinkinderspielplatz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen ein privater Kleinkinderspielplatz zu errichten. Dem entsprechend wird im städtebaulichen Entwurf ein zentral gelegener Kleinkinderspielplatz vorgeschlagen.

#### 4.15 Begrünung der Baugebiete

Der Pflanzstreifen am Nordrand des geplanten Wohngebiets soll dazu beitragen, die z.T. vorhandene Begrünung im Hangbereich zur „Mahrholzbergbebauung“ zu erhalten und zu ergänzen und gleichzeitig die geplante Hangbebauung harmonisch einzubinden.

Anzupflanzende Straßenbäume außerhalb des festgesetzten Unterhaltungstreifens des Suenbachs sollen den Straßenverlauf am Suenbach, der auch das städtische Fußwegenetz ergänzen soll, hinsichtlich des Ortsbildes aufwerten.

Die ergänzenden flächenbezogenen Gehölzanpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet dienen der Durchgrünung des Baugebiets zum Zwecke eines attraktiven Wohngebiets und Ortsbildes und zur Erreichung eines ausgewogenen Kleinklimas.

Damit in der vorgelagerten Parkplatzfläche des Sondergebiets für die plangemäße Vergrößerung der Verkaufsflächen ausreichend Stellplätze für Kunden und für Touristen vorgehalten werden können, können hier zusätzlich zu den v.g. Bäumen am Suenbach nur im nördlichen Randbereich Bäume vorgesehen werden. Kleinklimatisch wird das baulich intensiv genutzte Sondergebiet durch die zusätzlichen Baumpflanzungen entlastet, die innerhalb der nördlich angrenzenden Streuobstwiese vorzunehmen sind.

#### 4.16 Denkmalschutz

Der Suenbach, der zum als Kulturdenkmal geschütztes Teich- und Grabensystem Ilsenburgs gehört, wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung uferbegleitender Grünstreifen schafft Voraussetzungen für denkmalkonforme Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen.

#### 4.17 Eigentumsverhältnisse

##### Öffentliches Eigentum

Der geplante Umbau der scharfen Kurve der L85 (Harzburger Straße – Friedenstraße) in einen Kreisel, einschl. der damit verbundenen teilweisen Verlegung der Fußwege, kann auf Flächen des Landes S-A und auf angrenzenden städtischen Flächen erfolgen (s. Anlage 3).

##### Privateigentum

Die geplante Entwicklung der Bauflächen erfolgt in Abstimmung der Eigentümer der betroffenen Flächen (s. Anlage 3):

- Entwicklung des Sondergebiets SO<sub>2</sub> für einen Drogeriemarkt in einen Außenbereich im Innenbereich (private Streuobstwiese und private Grundstücksflächen)
- nördliche Erweiterung des Sondergebiets SO<sub>1</sub> (Verbrauchermarkt) um 1 m in die vorhandene private Streuobstwiese
- westliche Erweiterung der Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> um 25 – 31 m zu Lasten des rechtskräftigen Allgemeinen Wohngebiets und eines Teilbereichs der privaten Streuobstwiese
- nordöstliche Erweiterung des rechtskräftigen allgemeinen Wohngebiets in einen Teilbereich der Streuobstwiese

- südwestliche Erweiterung des rechtskräftigen allgemeinen Wohngebiets in das unbeplante Flurstück 3411

Umfang, Art und Weise der öffentlichen Stellplatznutzung auf dem Grundstück des geschlossenen Immobilienfonds werden wie bisher in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ilsenburg und dem Eigentümer der betreffenden Fläche geregelt.

## **5 Belange des Naturschutzes**

### **5.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind dessen ungeachtet in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für (normale) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Hierzu zählen u.a. die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen in geschützte Arten und Biotope.

### **5.2 Schutzgüter**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant keine Belange von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie 92/43/EWG) und der europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG). Das Plangebiet befindet sich nach dem LEP-LSA jedoch im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“, in dem den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Nach dem Biotopkataster des Landkreises Harz befindet sich am Nordrand des Plangebiets eine Streuobstwiese mit lockerem Obstbaumbestand (gesetzlich geschützter Biotop nach § 37 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA).

Das übrige Plangebiet betrifft die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 18 mit geplanten intensiven baulichen Nutzungen.

#### **5.2.1 Besonderer Artenschutz**

In den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 18 mit geplanten intensiven baulichen Nutzungen sind keine Anhaltspunkte für besonders geschützte Arten gegeben.

Aufgrund der Innenstadtlage der Streuobstwiese und den direkt angrenzenden intensiven baulichen Nutzungen (im Süden: Sondergebiet Einzelhandel mit angrenzendem rechtskräftigem Bebauungsplangebiet Nr. 18 für eine II-III-geschossige Wohnbebauung, im Norden: dichte Mahrholzbergbebauung), wird davon ausgegangen, dass die Streuobstwiese in erster Linie ein Brut- und Nahrungshabitat für standortgemäß angepasste Singvögel und Kleinsäuger darstellt und dass keine besonders geschützten Arten betroffen sind.

#### **5.2.2 Eingriffe in geschützte Biotope**

Das Zerstörungsverbot für geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, ergänzt um die laut § 22 NatSchG LSA in Sachsen-Anhalt zusätzlich geschützten Biotope, bleibt auch in Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BBauG bestehen. Auf Antrag der Gemeinde kann von der Naturschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung gewährt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (vgl. § 30 Abs. 2 und 3 BNatSchG).

Wird eine Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung gewährt, bedarf es für die Durchführung ansonsten zulässiger Vorhaben dann keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn

innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes mit dem Vorhaben begonnen wird (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

### 5.2.3 Abwägung der Überplanung von Biotopen

Die mit der Überplanung als Baugebiete einhergehende Beeinträchtigung des Biotops Streuobstwiese ist nach Einschätzung der Stadt Ilsenburg unter Beachtung folgender Ziele und Grundsätze als unvermeidbar hinzunehmen:

- raumordnerischer Grundsatz G 10-2 des REP Harz:  
Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich
- raumordnerischer Grundsatz G 15 des REP Harz:  
Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion (z.B. demographische Entwicklung) zu berücksichtigen
- Ziel einer angemessenen Nachverdichtung und sparsamen Verwendung von Grund und Boden in zentrumsnaher Lage und im teilweise förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernstadt“ gem.§ 1a Abs. 2 BauGB
- Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit:  
Nach der Festsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Ilse kommen wesentliche Stadtbereiche nicht mehr für bauliche Nutzungen in Betracht. Damit ist gemäß dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung und einer wirtschaftlichen Erschließung eine teilweise Überplanung des Biotops unvermeidlich

Es wird als vorrangig angesehen, das noch unbebaute zentral gelegene Gebiet nachzuverdichten. In Zentrumsnähe soll einerseits die Attraktivität des vorhandenen Einkaufszentrums erhöht werden, andererseits soll in Zentrumsnähe ein attraktives Wohngebiets relativ hoher baulicher Dichte geschaffen und durch die Nutzung vorhandener Verkehrsflächen wirtschaftlich erschlossen werden.

Damit kann gem. dem Ziel nach § 1a Abs. 2 S. 2-4 und Abs. 3 BauGB der Inanspruchnahme städtischer Randflächen und somit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden.

### 5.2.4 Ausgleichsmaßnahmen, Antrag auf Befreiung

Als Ausgleich für den plangemäßen Eingriff in die Streuobstwiese wird festgesetzt, dass der vorhandene lockere Obstbaumbestand um 30 neue Bäume ergänzt wird (s. Anlage 2). Außerdem wird der Nordostrand des geplanten Wohngebiets mit einem Pflanzstreifen für Sträucher und kleinkronige Bäume harmonisch gegen die Streuobstwiese abgegrenzt.

Die genannten Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf dieser Grundlage wird bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gestellt. Die Art und die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landkreis Harz als untere Naturschutzbehörde im Detail geregelt.

### 5.2.5 Städtebauliche Pflanz- und Grünflächenfestsetzungen

Die übrigen städtebaulichen Pflanz- und Grünflächenfestsetzungen dienen ebenfalls als Kompensationsmaßnahmen für die plangemäßen Eingriffe.

## 6 Begründung der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Ausnahmen für die festgesetzten SO-Gebiete

Die für große Teile der bebauten Ortslage der Stadt Ilsenburg erlassene „Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten“ (§ 90 Abs. 5 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB) gilt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Ausnahme des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets.

Damit die großflächigen Gebäude nicht unverhältnismäßig aufragen, sind auch flachere Dachneigungen als 37° zulässig.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit werden für die Einzelhandelsgebäude auch liegende Fensterformate bis zu 6,0 m zugelassen, vorausgesetzt, dass in diesem Fall Fenstersprossen so anzuordnen sind, dass optisch wieder ein stehendes Format entsteht.

### 6.2 Allgemeines Wohngebiet

Auch für das Allgemeine Wohngebiet bedarf es der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, da ansonsten eine Einordnung in das Ortsbild verloren gehen könnte.

Da das Gebiet aber ein Bindeglied zwischen der historischen Bebauung südlich des Suenbachs einerseits und den großflächigen Bauten des direkt angrenzenden Einkaufszentrums sowie den nördlich und westlich angrenzenden neuzeitlichen Wohngebieten andererseits darstellt, werden für das Gebiet moderate Gestaltungsfestlegungen getroffen, die neuzeitliche Bauarten und -materialien ermöglichen, ohne Konflikte mit der historischen Bebauung zu verursachen. Insbesondere der nördliche Hang erfordert aufgrund der Höhenunterschiede eine unkonventionelle und anspruchsvolle architektonische Umsetzung.

#### Dachformen, Dachneigung

Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Walm und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°.

Im Bereich des nördlichen Hanges und bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen sind auch versetzte Pultdächer und flachere Dachneigungen zulässig. Die Minstdachneigung beträgt 16°. Der maximale Höhenversatz der Pultdächer beträgt 1,4 m.

#### Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Betondachsteine oder Tonziegel in rotem Farbton analog RAL-Farb-Nr. 2001, 2010, 3001, 3002, 3013, 3016, 3022, 3031 zu verwenden.

Nebengebäude und Garagen in direktem baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden sind mit Dachneigung und Dacheindeckung der Hauptgebäude herzustellen.

Carports und Sammelgaragen können mit Flachdach oder Gründach hergestellt werden.

#### Dachgauben, Wintergärten, PV-Anlagen, Sonnenkollektoren

Dachgauben sind nur bis zur 1/2 Trauflänge der jeweiligen Dachfläche zugelassen.

Dachflächen von Wintergärten werden von den v.g. Festsetzungen ausgenommen.

PV-Anlagen und Sonnenkollektoren sind nur in einer Größe bis 50% der beanspruchten Dachflächenseite zugelassen.

#### Hauptffirstrichtung

Die größte Längsausdehnung und Hauptffirstrichtung der Hauptgebäude hat der Längsausrichtung der zeichnerischen Darstellung zu entsprechen, wobei Abweichungen bis + 20° zugelassen werden.

#### Fassadenmaterialien- und -farben

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als Klinker- oder Putzflächen oder Holzverschalungen in hellen bis erdfarbenen Farbtönen analog RAL-Farb-Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 7032, 7036, 7038, 9001 bzw. in ortstypischen Klinkerfarben analog RAL-Farb-Nr. 3000 - 3011, 3013, 3016, 3031 auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen und Giebeldreiecke sind auch Naturschiefer oder unifarbene kleingliedriger Fassadenplatten in hellen bis dunklen Farbtönen zugelassen.

**Sockelhöhen**

Sockelhöhen sind am höchsten von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Gelände- punkt nur bis zu 0,5 m, gemessen von der Oberkante gewachsener Boden bis Oberkante Rohfußboden des 1. Vollgeschosses, zulässig.

**Gliederung der Gebäude**

Die Fassaden und Dächer sind mindestens nach 18 m durch Vor- oder Zurücksprung der Außenwände sowie der Trauf- und Firstlinie um wenigstens 1,5 m zu gliedern.

**7 Hinweise zur nachrichtlichen Übernahme**

7.1 Örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 (§ 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 48 BauO LSA sowie § 6 Abs. 1 und Abs. 7 GO LSA)

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße".

**7.2 Baumschutzsatzung**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004- Amtsblatt LK WR vom 29.10.2004, S.526-, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007- Amtsblatt LK WR vom 30.04.2007, S. 129) gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und ist zusätzlich zu seinen Festsetzungen zu beachten.

**7.3 Sanierungsgebiet Kernstadt**

Die Sondergebiete und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplätze, liegen im durch Ratsbeschluss vom 05.06.1996 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" (genehmigt und in Kraft getreten am 03.07.1997).

**8 Flächenbilanz**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 2,3 ha. Davon sind:

|                              |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| - Allgemeine Wohngebiete     | 0,56 ha |         |
| - Sondergebiete-Einzelhandel | 0,63 ha |         |
| - Verkehrsflächen            | 0,72 ha |         |
| - Landesstraße               |         | 0,17 ha |
| - Erschließungsstraße        |         | 0,12 ha |
| - Stellplatzflächen          |         | 0,44 ha |
| - Grünflächen                | 0,37 ha |         |
| - öffentliche Grünflächen    |         | 0,05 ha |
| - private Grünfläche         |         | 0,02 ha |
| - Streuobstwiese             |         | 0,30 ha |

## 9 Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 9.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 9.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Ladezone des Einkaufszentrums und des daran westlich anschließenden geplanten Wohngebiets erfolgt über eine ca. 140 m lange Stichstraße am Nordrand des Suenbachs.

Für die Zufahrt von landschaftsgärtnerischen Fahrzeugen zur Streuobstwiese ist am nordöstlichen Plangebietsrand ein Fahrrecht festgesetzt.

### 9.3 Feuerwehrzufahrt, Abfallentsorgung

#### Feuerwehr

Die Gebäude der Sondergebiete liegen innerhalb einer Entfernung < 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße, Verkehrsfläche für Stellplätze).

Diese Entfernungsschwelle nach § 5 BauO LSA i. V. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird im geplanten Wohngebiet im nordwestlichen Teilbereich überschritten. Ein diesbezüglicher Konflikt wird mit der Festlegung eines 4 m breiten Fahrrechts für Müll- und Notfahrzeuge vermieden.

#### Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung wird von der „enwi“ (Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR) durchgeführt.

Für die Abfallentsorgung ist im geplanten Wohngebiet ein 4 m breites Fahrrecht für Müll- und Notfahrzeuge festgesetzt.

#### Sicherung der Zufahrt

Mit Beschilderung (Parkverbot) ist Vorsorge dafür zu treffen, dass Müllsammel- und Notfahrzeuge sowie andere Lastfahrzeuge (Umzugswagen) im Bereich des Wendehammers der Planstraße und entlang des Privatwegs durch parkende Fahrzeuge nicht behindert werden.

Das für Abfallsammelfahrzeuge notwendige Lichtraumprofil von 4,00 x 3,55 m darf durch das Aufstellen von Straßenbeleuchtungsanlagen oder durch Anpflanzungen nicht eingeschränkt werden.

Für Müllsammelbehälter des Wohngebiets sind im städtebaulichen Entwurf zwei Sammelstellen am geplanten Privatweg dargestellt.

### 9.4 Öffentliche Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser:

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebiets sind grundsätzlich ausreichende Kapazitäten im bestehenden städtischen Netz vorhanden.

#### Löschwasser:

Für den Brandgrundschutz ist gem. den technischen Regeln des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ entsprechend den geplanten neuen Nutzungen folgender Löschwasserbedarf für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen:

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| WA, II Vollgeschosse, GFZ 0,8-1,0 | mind. 96 m³/h (1600l/min) |
| SO, II Vollgeschosse, GRZ 0,9-1,0 | mind. 96 m³/h (1600l/min) |

Die Löschwasserversorgung soll gem. der bestehenden Vereinbarung zw. der Stadt Ilsenburg und den Stadtwerken Wernigerode vom 18.05.1999 über die Hydranten Nr. 15 Bereich Harzburger Straße/Forellenteich und Nr. 17 Harzburger Straße/ca. 200 m oberhalb Einmündung Friedenstraße erfolgen.

#### **Neue Hydranten infolge der erfolgten Marktbebauung?**

Ergänzend steht der ca. 250 m vom geplanten Wohngebiet entfernte Forellenteich als unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung.

#### Schmutzwasser:

Für den Anschluss der geplanten neuen baulichen Nutzungen an die öffentliche Abwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes „Holtemme-Bode“ stehen im Netz und im Klärwerk ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

#### Regenwasser:

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird teils über Versickerung, teils über Ableitung mit Anschluss an den „Suenbach“ vorgesehen. Dabei wird die in den „Suenbach“ einzuleitende Abflussmenge mittels Drosselung und Staukanal gem. Anforderungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wernigerode so geregelt, dass die einleitungs- menge die Niederschlagsmenge aus dem heutigen, unversiegelten Bereich nicht überschreitet.

### 9.5 Energie

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebiets wird von der Avacon AG durchgeführt.

Die geplanten neuen Nutzungen im Plangebiet können von der Harz Energie GmbH & Co.KG mit Erdgas versorgt werden.

### 9.6 Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser

Aufgrund des möglichen Hochwassers des Suenbachs wird im Bebauungsplan die Empfehlung gegeben, nur Gebäude ohne Keller zu errichten und eine Fußbodenhöhe von mind. 0,6 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn einzuhalten. Sind Keller unbedingt erforderlich, wird empfohlen, diese unter Berücksichtigung des hydrostatischen und -dynamischen Grundwasserdrucks in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

### 9.7 Anpflanzungen

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) vom jeweiligen Grundstückseigentümer bauabschnittsweise durchzuführen.

Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Hinsichtlich von Anpflanzungen in Grenznähe wird außerdem auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsgesetz LSA (§ 34 NbG) verwiesen.

### 9.8 Naturschutz, Baumschutz

#### Naturschutz

Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten oder der nachfolgenden Bebauung Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten gem. § 42 und 43 BNatSchG betroffen sein, ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

#### Baumschutz

Hinsichtlich der gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg zu schützenden Bäume ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Geschützte Gehölze, die nicht erhalten werden können, sind durch gleichwertige zu ersetzen.

### 9.9 Denkmalschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf

die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

#### 9.10 Schalltechnische Nachweise

Bei Abweichungen von den festgesetzten schallmindernden Maßnahmen nach Ziff. 4.8 ist eine erneute schalltechnische Beurteilung erforderlich. Deren Ergebnis ist als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.

#### 9.11 Anpassung des Flächennutzungsplans

Hinsichtlich der unter Ziff. 4.2 beschriebenen Abweichungen des Bebauungsplans vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nachrichtlich anzupassen. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

#### 9.12 Der Stadt Ilsenburg voraussichtlich entstehende Kosten

Die Planstraße einschl. der Wasserleitung sowie der Abwasser- und Regenkanalisation wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von den Investoren des Sondergebiets gebaut bzw. finanziert und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt (Straße) bzw. die Stadtwerke (Wasser) und den Abwasserverband Holtemme-Bode (Abwasser, Regenwasser) übergeben.

Zusätzlich entstehen für die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA private Erschließungskosten (Privatwege, interne Wasser- und Abwasserleitungen, etc.).

Die Kosten für die Strom- und Gasversorgung und für das Fernmeldenetz etc. werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Nutzer umgelegt.

### 10 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### 10.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ frühzeitig von der Planung unterrichtet. Dabei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- noch nicht besetzt -

#### 10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... im Stadtanzeiger der Stadt Ilsenburg und durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Ilsenburg ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung. Dabei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- noch nicht besetzt -

### 10.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme bis einschl. .... gegeben. Dabei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- noch nicht besetzt –

### 10.4 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Rundschreiben vom ..... beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war ..... Dabei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- noch nicht besetzt -

## 11 Präambel und Ausfertigung

Der Stadtrat Ilsenburg hat den Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Suenbach“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 3 und 4 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Ilsenburg,

.....  
Bürgermeister

## 12 Planverfasser

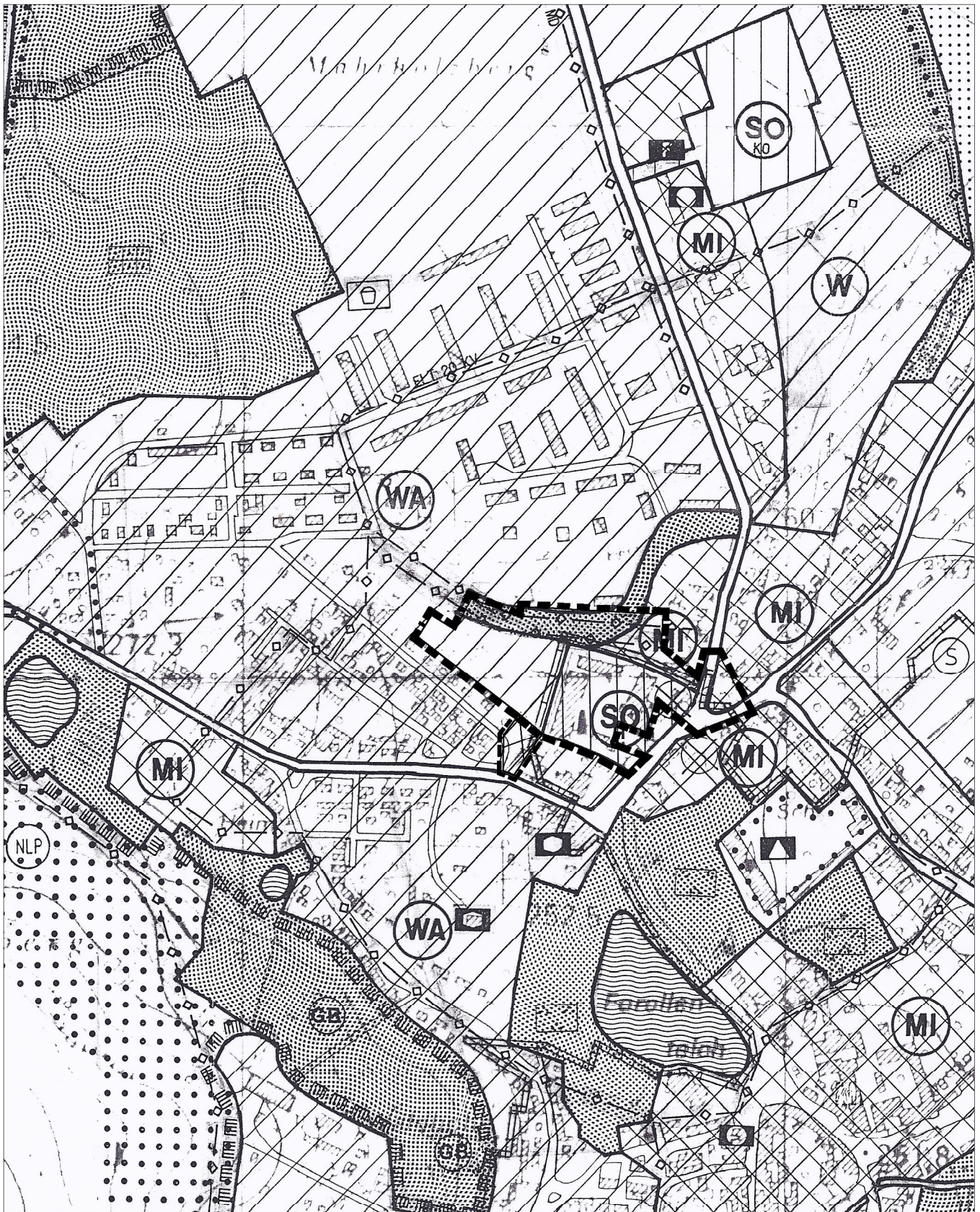
Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Raumplanung B. Müller  
ARC-PLAN MÜLLER  
Städtebau- und Hochbauplanung

.....  
Planverfasser

## 13 Anlagen

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Biotopkartierung Streuobstwiese
- 3 Eigentumsverhältnisse
- 4 Städtebaulicher Entwurf



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans

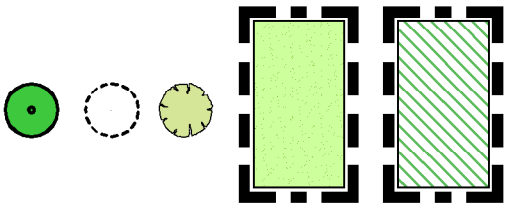
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER STADT ILSEBURG



STREUOBSTWIESE BESTAND



GEPLANTE STREUOBSTWIESE



vorh. Streuobstwiese, gem. Biotopkataster (4.973 m²)

planmäßig verbleibende Streuobstwiese (3.948 m²)

vorh. Bäume, die erhalten bleiben, 25 Stück

vorh. Bäume, die plangemäß abgehen, 20 Stück

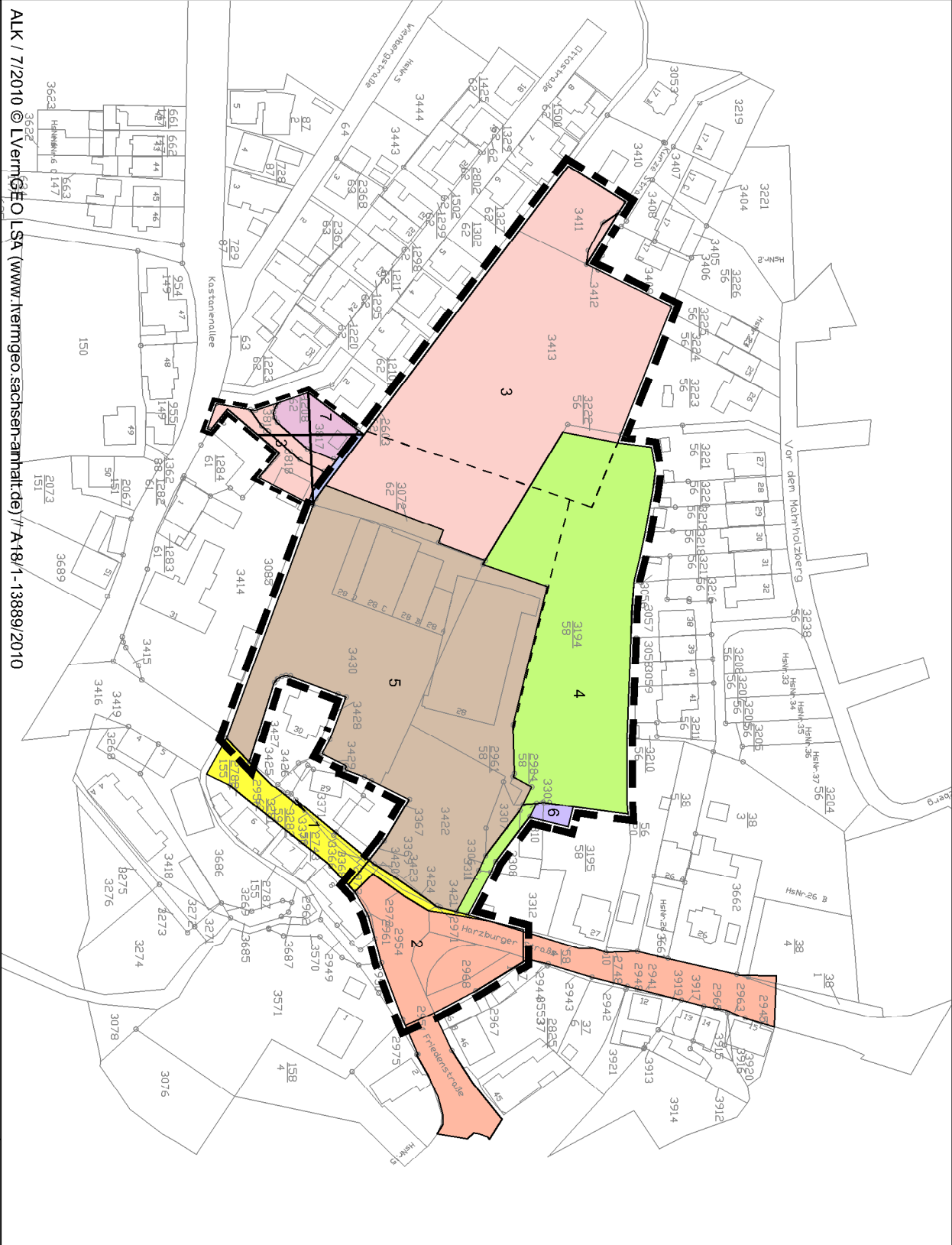
Bäume, die als Kompensation angepflanzt werden, 30 Stück

**STADT ILSENBURG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 33,**  
**"Zentrum Harzburger Straße"**  
 einschl. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"  
 in der Fassung der 1. Änderung und Aufhebung  
 des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Suenbach"

18.05.2016  
 1:1000

**BIOTOPKARTIERUNG STREUOBSTWIESE**

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



EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1

Stadt Lisenburg

2

Land Sachsen-Anhalt

3

Andres, Dietheim,

4

Schneevogt, Michael

5

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

6

Schmidt, Elke

7

Köllner, Kerstin und Luiz

Gewässer

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Geltungsbereich des Bebauungsplan es

ALK / 7/2010 © Lvermgeo LSa (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) // A18/1-13889/2010

STADT LISENBURG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 33,  
"Zentrum Harzbürger Straße"

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1:2000

